

Vos droits – droit du bail – jurisprudences

Des congés-ventes possibles

Le Tribunal fédéral vient à nouveau de confirmer qu'un bailleur ne contrevient pas au principe de la bonne foi (au sens de l'article 271 du Code des obligations) s'il résilie un bail parce qu'il veut vendre la chose louée et par conséquent en tirer un meilleur prix. Le bail peut être résilié, en respectant le préavis légal, du moment que le bailleur dispose d'une opportunité concrète de conclusion d'un contrat de vente. (TF 4A_315t2019)

Au bon vouloir du bailleur

Le locataire d'un local commercial peut transférer son bail à tiers avec le consentement écrit du bailleur (art 263 CO). Il est important de noter que tel n'est pas le cas pour le loca-

taire d'un logement. Autrement dit, ce dernier ne peut pas imposer un successeur à la fin du bail. Cela dépend du bon vouloir du bailleur, même si le candidat proposé est parfaitement solvable et de bonne moralité.

Vous habitez chez vos parents ?

A un moment donné, les parents ont quitté leur appartement et en ont laissé l'usage à leur enfant en apprentissage. Mais le propriétaire a estimé que les locataires n'étaient pas dans leur droit et a résilié le bail de manière anticipée (au sens de l'article 257f al.3CO). Le Tribunal fédéral a annulé la résiliation, car il s'agit là d'une question ne relevant ni du droit du bail, ni du droit du prêt à usage, mais du droit de la filiation et

du devoir d'entretien incombant aux parents. L'hébergement de cet enfant entre ainsi dans l'usage normal de la chose louée, même si ses parents ne vivent pas dans l'appartement familial. (TF 4A_3912019)



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 70 00
- 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

Impressum

SECRÉTARIAT PERMANENT CIV
Av. de la Gare 52
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 **TIRAGE**
Calligraphy.ch SA 2300 exemplaires
www.calligraphy.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

EDITO

Pendant cette période de crise, la CIV a reçu énormément d'appels de propriétaires perdus face aux demandes de réduction voire de suspension des loyers. Notre position a été claire: les loyers sont légalement dus, mais nous avons conseillé à nos membres de trouver si possible un terrain d'entente avec les restaurants et autres commerces privés de leurs revenus habituels, dans l'intérêt des deux parties. La plupart des cantons romands ont compris la gravité de la situation et fait preuve de solidarité avec les propriétaires et les locataires commerciaux. Mais l'Etat du Valais, lui, n'a pas voulu d'un partage des efforts. La proposition commune de la CIV, l'USPI Valais, l'Association des locataires ASLOCA et l'UVAM était la suivante: les bailleurs auraient laissé tomber 30% des loyers pendant l'arrêt obligatoire des activités, l'Etat aurait pris en charge 50% et les locataires n'auraient ainsi eu plus que 20% à payer. Mais nos soucis ont été ignorés, au niveau fédéral également... Ce nouvel épisode le montre, la propriété foncière a plus que jamais besoin d'être défendue. La CIV va continuer à s'engager, avec un œil particulièrement attentif sur la motivation des candidats.e.s aux élections cantonales à soutenir les propriétaires, majoritaires en Valais. La CIV atteint désormais 2300 membres - près de 300 de plus en deux ans, du jamais vu ! Cela nous renforce. Continuons sur cette voie.

Paul-André Roux,
Président CIV



BULLETIN D'INFORMATION
AOÛT 2020

Rapport du Président sur l'année écoulée



LE 24 MAI 2019, L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES, CHAMBRE IMMOBILIÈRE VALAIS, A FÊTÉ SON 50^e ANNIVERSAIRE AU CASINO DE SAXON

Cette journée festive a été un grand succès puisque près de 200 membres y ont participé. Nous avons eu la chance d'entendre M. Gilles Martin, Président du Grand Conseil et membre actif de la CIV ainsi que M. Christophe Darbellay, Conseiller d'Etat. Nous avons également eu le privilège d'inviter comme orateur M. Olivier Feller, secrétaire général de la Fédération Romande Immobilière et Conseiller national. A cet effet, j'aimerais le remercier

personnellement ainsi qu'au nom du comité et de tous les membres de notre Association pour son engagement sans faille pour la défense de la propriété foncière en Suisse. Je tiens à relever la chance d'avoir un Conseiller national qui s'engage avec autant de ferveur pour notre cause en Suisse.

PARTENARIAT BCVS - CIV

Nous nous réjouissons de la nouvelle collaboration entre la Banque cantonale du Valais et la Chambre Immobilière Valais en vue de l'établissement du baromètre immobilier. Une conférence de presse a eu lieu le 5 novembre 2019 suivie par une conférence au public. Cette soirée a été une belle réussite et de nombreux membres de notre association y ont participé. A l'avenir, nous souhaitons continuer notre partenariat avec la Banque Cantonale afin d'établir un indice immobilier pour le Valais.

INITIATIVE POPULAIRE «DAVANTAGE DE LOGEMENTS ABORDABLES»

Votre comité ainsi que votre Président se sont engagés avec beaucoup d'énergie pour lutter contre cette initiative allant à l'encontre des intérêts des propriétaires fonciers. J'ai, par exemple, participé à la journée «Démoscans» à savoir une

Rapport du Président sur l'année écoulée (suite de la page 1)

journee d'information faite à des citoyens de la ville de Sion, en collaboration avec l'Université de Genève. Ces séminaires ont fait l'objet d'une large distribution dans la population sédunoise. J'ai également participé au comité interpartis contre cette initiative ayant collaboré à des conférences de presse ou à des débats télévisés.

Au final, notre engagement contre cette initiative a permis de la rejeter assez massivement en Valais et en Suisse.

COVID-19

La pandémie due au coronavirus a évidemment modifié plusieurs projets en cours. Certains seront annulés et d'autres reportés.

En ce qui concerne l'engagement de la CIV durant cette pandémie, nous sommes attachés à trouver des solutions pour que, dans le cadre des baux à loyer commerciaux, nous puissions trouver un accord entre propriétaires/bailleurs et locataires. Nous sommes intervenus une première fois en collaboration avec l'USPI auprès du Gouvernement valaisan. Notre proposition a été rejetée par le Chef du Département de l'économie. Puis nous avons refait

une demande au Gouvernement en partenariat avec de l'ASLOCA, l'UVAM pour Gastro Valais et l'UCOVA.

Nous pensions qu'il était du devoir de notre canton d'aider à régler les problèmes de baux commerciaux, tout comme l'ont fait les cantons de Neuchâtel, de Vaud, de Genève et de Fribourg.

Dans l'intervalle, le Grand Conseil a rejeté un postulat déposé par le député Marcel Delasoie, secrétaire général de l'UVAM (nous l'en remercions) allant dans le sens de nos propositions. Ces propositions ont été refusées par une majorité du Grand Conseil.

Nous sommes toujours dans l'attente d'une réponse du Département de l'économie, quant à notre demande formelle. Nous sommes très déçus du peu de soutien des politiques aux propriétaires et locataires de notre canton.

EN CONCLUSION

Après la joie du 50^e anniversaire, la satisfaction du rejet de l'initiative «Davantage de logements abordables», la pandémie du coronavirus a jeté un grand froid dans le milieu immobilier. Je reste fortement convaincu que la défense de la propriété foncière en Valais est d'une importance vitale pour l'équilibre de notre société. C'est

pourquoi, après les déboires de la Lex Koller, de la LAT et de diverses taxes sur l'immobilier, nous devons, plus que jamais, avec plus de 2000 membres, nous battre contre celles et ceux qui veulent diminuer l'attractivité de l'immobilier.

Nous souhaitons encore accueillir de nombreux membres pour que notre Association puisse peser de tout son poids dans les décisions allant à l'encontre de la propriété foncière.

Tout en espérant vous revoir à notre Assemblée générale 2021, je vous adresse, Chers Membres de la CIV, mes cordiales salutations.

Paul-André Roux,
Président CIV

PS : Mes remerciements vont à :

- à **Me Vincent Hertig**, secrétaire général de la CIV
- à **Mme Geneviève Zuber**, responsable média pour la CIV
- à **M. Joël Fournier**, Chef du Service de l'énergie au Canton du Valais
- à **Me Robert Wuest**, rédacteur pour notre bulletin
- à **Mme Cindy Gabbud**, secrétaire administrative pour notre association.

La CIV a déménagé



Me Vincent Hertig,
secrétaire général de la CIV

Les bureaux de l'Association des propriétaires du Valais romand – CIV se trouvent désormais au centre-ville de Martigny, à **l'avenue de la Gare 52**. L'équipe CIV est également atteignable par téléphone (027 722 99 39) ou par email (info@civ.ch), des moyens d'entrer en contact à privilégier dans cette période de pandémie. Le secrétariat est ouvert du lundi au vendredi, de 9h00 à midi et de 14h00 à 17h00.



Cindy Gabbud,
secrétaire

Transition énergétique Une aide spéciale pour les PPE

Les subventions pour la rénovation énergétique de l'enveloppe des bâtiments et pour le remplacement des chauffages électriques, à mazout ou à gaz n'ont jamais été aussi intéressantes qu'en 2020. Les aides ciblant les immeubles collectifs, qui sont bien souvent des PPE, sont spécialement généreuses.

En Valais, comme ailleurs en Suisse, le taux de rénovation énergétique reste largement insuffisant.

Alors que 60 000 à 70 000 bâtiments (la moitié du parc) datent de plus de trente ans et auraient besoin d'une mise à jour, les derniers bilans an-

nuels sont maigres, trop maigres: 400 isolations partielles de l'enveloppe et 100 isolations complètes par an seulement, et à peine 250 chauffages fossiles ou électriques remplacés par des pompes à chaleur. Et la plupart de ces rénovations ne concernent que des villas individuelles. Si bien que le Canton a décidé de booster les subventions du Programme Bâtiment, avec un coup de pouce particulièrement marqué pour les bâtiments collectifs d'habitation.

Comme on le sait, dans une PPE, il n'est pas évident de fédérer les copropriétaires autour d'un projet

lorsque de gros investissements sont en jeu. Pour les encourager, outre différentes aides financières plus attractives offertes à tous les propriétaires dès 2020, le Canton leur propose des bonus. Particulièrement intéressant: les habitats collectifs peuvent bénéficier de subventions nettement plus élevées en cas d'assainissement global (isolation et/ou chauffage). Plus les travaux projetés permettent d'améliorer l'étiquette énergétique du bâtiment (CECB), plus les subventions augmentent (voir détails en fond de page: Dès 2020).

Voici trois exemples réels de l'impact de ces nouvelles mesures :

PPE dans le Bas-Valais, 1442 m², 14 PPE.

Rénovation complète de l'enveloppe (isolation toiture, façade, plafond, sous-sol) = gain de deux classes sur le CECB. Investissement : 500 000.-
- 144 000.- de subvention (29%) = 356 000.- (25 500.- par PPE).

ATTENTION

Nos exemples n'intègrent ni les déductions fiscales, ni les éventuelles aides communales qui peuvent se monter jusqu'à 50% de la subvention du Programme Bâtiment.

PPE dans le Haut-Valais, 1500 m², 11 PPE.

Isolation totale de l'enveloppe + passage au chauffage à distance = gain de trois classes. Inv. : 800'000.-
- 200 000.- de subv. (25%) = 600 000.- (57 000.- par PPE).

Petite PPE dans le Valais central, 650 m², 6 PPE.

Isolation des façades et du toit. Sollicitation du programme dévolu uniquement à l'isolation. Inv. : 120 000.- - 33 000.- de subv. (32%) = 97 000.- (16 200.- par PPE).

Le conseil de Guy Jacquemet, du Service cantonal de l'énergie et des forces hydrauliques

«C'est un bon moment pour investir dans les améliorations énergétiques. Les subventions n'ont jamais été aussi généreuses qu'en ce moment. Alors autant en profiter, d'autant que certaines banques reconnaissent désormais les subventions comme fonds propres. De plus, avec la future loi sur le CO₂, on va vers une taxation plus forte des énergies fossiles. Après une rénovation énergétique, votre bâtiment prend de la valeur, il est plus confortable, sans compter les économies d'énergie.»

M-10
Amélioration de la classe CECB

Dès 2020



Immeubles collectifs

Amélioration de 2 classes: CHF 120.-/m² SRE au lieu de CHF 100.-/m² SRE
Amélioration de 3 classes: CHF 180.-/m² SRE au lieu de CHF 160.-/m² SRE
Amélioration de 4 classes: CHF 220.-/m² SRE au lieu de CHF 200.-/m² SRE
Amélioration de 5 classes: CHF 260.-/m² SRE au lieu de CHF 240.-/m² SRE
Amélioration de 6 classes: CHF 320.-/m² SRE au lieu de CHF 300.-/m² SRE

Contribution supplémentaire pour le système de distribution: CHF 50.-/m² SRE au lieu de CHF 35.-/m² SRE

Max CHF 500 000.- au lieu de CHF 200 000.- par bâtiment
Max 40% au lieu de 30% de l'investissement total

Toutes les subventions (Programme Bâtiment + communes):
www.vs.ch/energie