



# IMMOBILIER

**PROBLÈMES** La Chambre Immobilière Valais répond.

## Les 4 questions les plus fréquentes des propriétaires valaisans

**D**e la gestion des loyers aux défis de la copropriété, les propriétaires valaisans se heurtent à des situations récurrentes. Tour d'horizon des questions les plus fréquentes adressées à la Chambre Immobilière Valais (CIV).

### 1. Loyers impayés: que faire et dans quels délais?

En cas de retard, le bailleur met le locataire en demeure par courrier recommandé. La lettre mentionne précisément les mois impayés, le montant dû et la menace de résiliation immédiate si le paiement n'intervient pas dans les trente jours dès réception. Le délai commence à courir au retrait du recommandé ou, si le pli n'est pas retiré, à l'échéance du délai de garde postal de sept jours. A défaut de paiement, la résiliation s'effectue sur formule officielle avec un préavis d'au moins trente jours pour la fin d'un mois. La résiliation peut être contestée devant la commission de conciliation en matière de bail, mais le bailleur peut en parallèle demander l'expulsion au Tribunal de district, notamment par la procédure dite des «cas clairs». Le juge transmet la requête au locataire, qui a dix jours pour se déterminer. Sauf opposition fondée, l'expulsion est ordonnée à une date précise, avec un délai de dix jours pour recourir au Tribunal cantonal. En pratique, il faut compter environ six mois depuis la mise en demeure jusqu'à l'exécution de l'expulsion par la police, en présence d'un serrurier et d'un notaire pour le constat.

Cas simple: après mise en demeure restée sans effet et résiliation en bonne et due forme, le bailleur obtient l'expulsion en procédure de cas clairs.

### 2. Suppression de la valeur locative: impact et calendrier?

Depuis la votation, beaucoup s'interrogent sur l'entrée en vigueur, sur le sort des déductions futures et sur les modalités d'application cantonale qui restent déterminantes pour mesurer l'impact au cas par cas. La CIV suit le dossier de près et oriente les propriétaires vers des évaluations personnalisées tenant compte de leur situation fiscale, de leurs dettes et de leurs projets de rénovation, afin d'éviter des décisions hâtives. Des précisions seront communiquées au fil des clarifications officielles.

### «La CIV répond aux interrogations des propriétaires.»

### 3. Servitudes de passage: comment agir?

Qu'il s'agisse d'un chemin, d'un accès à un garage ou d'un passage à pied ou en véhicule, la servitude repose sur un titre inscrit au registre foncier et sur un usage conforme à ce titre. En cas de blocage ou de modification unilatérale, par exemple pose d'une barrière ou de bornes, il faut d'abord vérifier le texte de la servitude, puis mettre en demeure l'auteur du

blocage pour obtenir la restauration de l'accès. Selon la formulation du titre, une conciliation ou des mesures urgentes peuvent être sollicitées.

Cas simple: une barrière entrave un droit de passage carrossable; sur la base du titre, le titulaire obtient la remise en état.

### 4. PPE: contester une décision d'AG, comment et quand?

La plupart des décisions d'assemblée ne sont pas nulles mais annulables. Elles doivent être contestées dans les trente jours dès la connaissance de la décision, soit dès l'assemblée, soit dès la réception du procès-verbal. La démarche débute par une requête de conciliation auprès du juge de commune du lieu de situation. L'action est dirigée contre la communauté des copropriétaires, représentée par l'administrateur. Le copropriétaire demandeur ne doit pas avoir approuvé la décision ou avoir renoncé à voter. Passé le délai, même une décision irrégulière devient définitive, sauf rares cas de nullité.

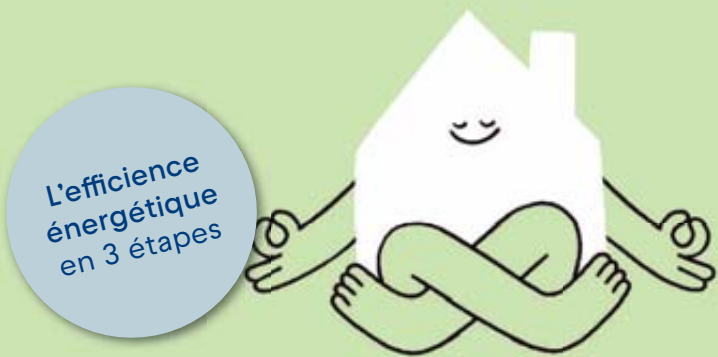
Cas simple: un copropriétaire conteste dans le délai une décision de travaux votée sans la majorité requise et obtient son annulation.

### Un rôle d'accompagnement devenu essentiel

En Valais, où plus d'un ménage sur deux est propriétaire, ces situations exigent des réflexes procéduraux et une lecture précise des titres et règlements. La CIV se tient aux côtés des propriétaires pour sécuriser les démarches, prévenir les conflits et protéger durablement leur patrimoine.

EnergyFit® un programme  
sur mesure pour ma  
→ maison.

027 763 14 11 → energyfit-genedis.ch



Genedis  
L'énergie. La vie.

## VENTE

### A1336 – Saint-Maurice Appartement 3.5 pièces

- Surface: 80 m²
- 2 chambres, spacieux séjour
- À quelques minutes du centre
- 1 pl. extérieure comprise

Chf 450 000.–

**KUNZLE**  
FIDUCIAIRE / GERANCE

079 239 71 30  
**PHILIPPE BATTAGLIA**  
COURTIER EN IMMEUBLE  
AVEC BREVET FÉDÉRAL

TOUS NOS OBJETS  
À VENDRE SUR  
**KUNZLE.CH**

### A1334 - F29 – Martigny Appartement 4.5 pièces

- Surface pondérée: 95 m²
- Lumineux, proche du centre
- 3 chambres, séjour avec balcon
- 1 garage inclus

Chf 460 000.–

## LOCATION

### Local commercial à louer à Chippis

Boulangerie – Tea-room  
Entièrement équipé  
Disponible de suite ou à convenir

Renseignements : **Eric Vouardoux**  
079 417 44 75

### A louer dans les Alpes Valaisannes Auberge de Chindonne avec panorama d'exception

Nichée au cœur de son alpage à 1604 mètres d'altitude. Sur la commune de Monthey, située au-dessus du village des Giettes, au pied de la Dent-de-Valerette, en dessous des Dents-du-Midi.

- 70 places d'hébergement
- 1salle de banquet pouvant accueillir 90 personnes
- 1 café-restaurant pouvant accueillir 50 personnes
- Terrasse pouvant accueillir 70 personnes

Disponibilité : juin 2026,  
contact : location@revaz.ch

**m** messageriesdurhône

Une distribution  
de qualité, rapide et efficace

027 329 76 95

Au bon **endroit**  
Au bon **moment**  
Au bon **client**

Avec nos médias leaders



Communique  
maintenant



027 329 77 11  
valais@impactmedias.ch

**IMPACT**\_medias