LOI SUR L'ÉNERGIE
La fin ne doit pas justifier tous les moyens. **Page 1**

FORMATION
Découvrez notre programme de cours 2025. **Pages 2-3**

MÉDIATION
Une solution amiable pour éviter de coûteuses démarches. **Page 4**

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 6/2024 – DÉCEMBRE

Editorial

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Le projet de loi sur l'énergie récemment déposé par le Conseil d'Etat est conçu de façon plus réaliste et documentée que l'avant-projet mis en consultation en automne 2023. Il articule l'obligation d'assainissement énergétique de manière différenciée en fonction de la taille des immeubles. Il intègre la notion de durée de vie des systèmes de chauffage. Il expose de façon détaillée les enjeux financiers, les facilités fiscales et les subventions disponibles. Les associations économiques faîtières (Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie, Chambre vaudoise immobilière, Fédération patronale vaudoise, Prométerre), qui travaillent main dans la main sur ce dossier, ont été entendues sur des aspects importants de la réforme. C'est réjouissant.

Cela étant, il est nécessaire que le Grand Conseil apporte encore des correctifs au projet en discussion. Ainsi, nous plaidons pour un délai d'assainissement des bâtiments énergivores au 1er janvier 2050, à l'instar de l'horizon temporel de la Stratégie énergétique 2050, ou à tout le moins au 1er janvier 2040, quelle que soit la taille des immeubles. La défectuosité du seul brûleur ne saurait déclencher une obligation de remplacer l'entier d'un système de chauffage avant l'échéance du délai légal. L'obligation de poser des panneaux solaires sur tous les bâtiments, quels qu'ils soient, d'ici au 31 décembre 2039 est disproportionnée voire absurde. Etc.

C'est dans cet esprit à la fois critique et constructif que nous allons suivre les travaux du Grand Conseil.

LOI SUR L'ÉNERGIE

Un projet amélioré mais perfectible

Les délais imposés pour la réalisation de certains travaux d'assainissement énergétique doivent être revus et assouplis.

Le Conseil d'Etat a déposé, le 19 septembre dernier, un projet de révision de la loi sur l'énergie. Celui-ci est en train d'être examiné par une commission du Grand Conseil. L'essentiel des travaux parlementaires aura lieu l'année prochaine en vue d'une probable entrée en vigueur de la réforme le 1er janvier 2026. Quels sont les trois principaux points qui touchent les propriétaires ?

Rénovation

Le projet prévoit que les bâtiments énergivores dont la surface énergétique de référence est égale ou supérieure à 750 mètres carrés devront être rénovés d'ici au 1er janvier 2035. Une décision formelle d'assainissement sera prise par l'Etat dans ces cas.

Concernant les bâtiments énergivores dont la surface est de moins de 750 mètres carrés, ils devront être assainis d'ici au 1er janvier 2040. Mais il s'agit d'un délai d'ordre. Si ce délai d'ordre n'est pas respecté, seul le droit aux subventions tombera.

Dans les deux cas, une requête particulière de dérogation au motif d'une consommation effective d'énergie faible pourra être déposée. Par ailleurs, l'incapacité financière du propriétaire pourra fonder l'octroi d'une dérogation – par exemple le refus de renouvellement d'hypothèques par au moins deux instituts bancaires.

Le nombre de bâtiments concernés est estimé à près de 39'000. Parmi ces 39'000 bâtiments, 7'500 ont une surface de plus de 750 mètres carrés.

Chauffage

Le projet prévoit que les systèmes de chauffage fonctionnant au gaz, au mazout ou au charbon installés avant l'année 2020 devront être remplacés dans un délai de 15 ans dès l'entrée en vigueur de la nouvelle loi. Quant aux systèmes de chauffage ayant été installés après le 1er janvier 2020, ils devront être assainis dans un délai de 20 ans. La révision prévoit aussi que les systèmes de chauffage devront être complètement remplacés y compris lorsque seul le brûleur est défectueux.

Energie solaire

Le projet prévoit l'obligation de valoriser la totalité du potentiel de production d'énergie solaire lors de la construction d'un nouveau bâtiment d'une part et, d'autre part, lors de la rénovation de la toiture d'un immeuble ou de la surélévation d'au moins un étage d'un bâtiment mais dans tous les cas d'ici au 31 décembre 2039.

FORMATION

Programme de cours 2025

COURS N° 2

Conclusion et modification d'un contrat de bail d'habitation

MARDI 18 MARS 2025
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

COURS N° 3

Conclusion d'un contrat de bail commercial et ses particularités

MARDI 25 MARS 2025
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

COURS N° 5

Etat des lieux et garantie de loyer

MARDI 8 AVRIL 2025
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

COURS N° 4

Loyer initial et variations de loyers en cours de bail

MARDIS 29 AVRIL **ET** 6 MAI
2025 9H À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 240.– membres CVI
Fr. 300.– non-membres CVI

COURS N° 6

Entretien, rénovation et transformation des locaux loués : défauts, travaux réalisés par le bailleur et le locataire

MARDI 13 MAI 2025
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

COURS N° 7

Résiliation du contrat de bail

MARDI 3 JUIN 2025
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

COURS N° 8

Frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires : aspects juridiques (fixation, hausse, modification, etc.)

MARDI 19 AOÛT 2025
9H À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

COURS N° 9

Frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires : établissement du décompte et aspects pratiques

MARDI 26 AOÛT 2025
9H À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

COURS N° 11

Comptabilité immobilière et divers aspects fiscaux pour le propriétaire privé (ne concerne pas la comptabilité d'une PPE)

JEUDI 4 SEPTEMBRE 2025
8H À 12H

Orateurs: Simon Wharry, directeur adjoint CVI, et Isabelle Mivelaz, juriste-experte fiscale diplômée

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

COURS N° 10

Changement des parties en cours de bail: vente, transfert de bail, bail commun, divorce, dissolution du partenariat enregistré, décès, sous-location et restitution anticipée

MARDI 9 SEPTEMBRE 2025
8H30 À 12H

Orateurs: Service juridique CVI

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

COURS N° 12

PPE: les aspects essentiels pour un administrateur et un propriétaire d'étages

MARDI 16 SEPTEMBRE 2025
8H30 À 16H
Pause entre 12h00 et 13h30 sans repas

Orateurs: service juridique CVI

Fr. 270.– membres CVI
Fr. 320.– non-membres CVI

COURS N° 13

Le transfert de son immeuble: aspects juridiques et fiscaux

MARDI 7 OCTOBRE 2025
9H À 12H

Orateurs: Laure Thonney, notaire, et Raphaël Reinhardt, avocat

Fr. 160.– membres CVI
Fr. 200.– non-membres CVI

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations sur les cours et séminaires proposés, vous pouvez télécharger le programme détaillé se trouvant dans la rubrique «cours & séminaires» du site internet www.cvi.ch ou téléphoner au 021 341 41 41 (Mme Tschannen).

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

BULLETIN D'INSCRIPTION

Nous vous rendons attentifs au fait que les places étant limitées, les inscriptions sont prises en considération selon leur ordre d'arrivée. D'autre part, les confirmations/factures ne sont envoyées qu'un mois avant chaque cours. Toutefois, lorsqu'un cours est complet, les personnes intéressées en sont averties rapidement par courrier, courriel ou téléphone.

A renvoyer à:
Propriétaires Services SA
Rue du Midi 15
1003 Lausanne
Tél. 021 341 41 41
Fax 021 341 41 46
tschannen@cvi.ch

N° du cours	Date	Prix

Nom _____ Prénom _____

Rue _____ N° _____

NPA _____ Localité _____

Portable _____ Courriel _____

Membre CVI ☐ non ☐ oui, N° _____

Date et signature _____

Fermeture des bureaux pendant les fêtes de fin d'année

La Chambre vaudoise immobilière ferme ses bureaux et sa boutique entre Noël et Nouvel An. Nos collaboratrices et collaborateurs seront à votre disposition jusqu'au mardi 24 décembre 2024 à 12 h, puis dès le lundi 6 janvier 2025 à 8 h.

DROIT DU BAIL

Rendement brut

S'agissant du calcul de rendement brut, qui s'applique lorsque l'immeuble est récemment construit, le Tribunal fédéral vient de modifier sa jurisprudence en ce sens que dorénavant, le taux de rendement brut est fixé au taux hypothécaire de référence majoré de 3.5 %, cela tant que le taux est égal ou inférieur à 2 %.

Une jurisprudence à saluer et qui met un terme à une incertitude juridique.

P.P.
CH-1000 Lausanne 1
LA POSTE

MÉDIATION

Une association à votre service

Savez-vous qu'en cas de conflit, une association vaudoise vous propose, à moindres coûts, une médiation de qualité. Que vous soyez propriétaire en froid avec un voisin direct (propreté, animaux, manque d'égards, vandalisme), que vos locataires ne se supportent plus (bruit, tapage nocturne, usage de la buanderie) ou que l'ambiance au sein de votre propriété par étages soit délétère (usage des parties communes), l'AsMéd-VD est là pour vous venir en aide et vous permettre de renouer le dialogue.

Vous y serez reçus par des bénévoles formés aux techniques d'écoute et de médiation, tenus à l'impartialité et à la confidentialité. La médiation est volontaire et elle ne commence et se poursuit qu'avec l'accord de toutes les personnes concernées. Elle permet d'éviter l'ouverture d'une procédure judiciaire potentiellement coûteuse et chronophage.

Un contact téléphonique au 0848 844 948 suffit pour initier le processus.

www.mediation-de-voisinage.ch ou www.instagram.com/_ asmed_ vaud_

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Impressum
Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – 1003 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – Courriel : mail@cvi.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. **Conception graphique** Synthese, Lausanne – **Mise en page** GraphicTouch, 1110 Morges – **Impression** PCL Print Conseil Logistique SA, Renens – **Diffusion** 14'634 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.