FISCALITÉ
Les propriétaires dans le viseur de la gauche. **Page 1**

FORMATION
Découvrez notre programme de cours 2026. **Pages 2-3**

COVID ET LOYERS COMMERCIAUX
Verdict en faveur des propriétaires. **Page 4**

CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIERE

LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 6/2025 – DÉCEMBRE

Editorial

Olivier Feller
Directeur de la CVI

Les motions récemment déposées au Grand Conseil ont au moins le mérite de la clarté. Leur objectif est assumé, même revendiqué: augmenter encore la charge fiscale des Vaudoises et des Vaudois, en particulier de celles et ceux qui sont propriétaires de leur logement. Comme si vivre dans le canton où l'imposition des personnes physiques est déjà la plus lourde du pays ne suffisait pas.

On me rétorquera que ces propositions s'inscrivent dans un contexte budgétaire tendu. C'est oublier un peu vite que le projet de budget 2026 de l'État de Vaud prévoit une hausse de 184 millions des recettes fiscales (+2,6%) et une progression des revenus globaux de près de 400 millions (+3,3%). Le problème ne provient donc pas d'un tassement des recettes mais bien d'une explosion des dépenses, en hausse de 440 millions (+3,6%). Et ce alors que l'État dispose encore de plus de 4,5 milliards de fonds propres et d'environ 3,5 milliards de liquidités. Dans ces conditions, difficile de justifier de nouvelles ponctions sur les contribuables.

Il faut aussi rappeler une réalité que certains préfèrent taire. Selon les statistiques publiées en février 2025 par l'Administration fédérale des finances, la charge fiscale supportée par les contribuables vaudois est la plus lourde de toute la Suisse. Vouloir l'aggraver encore ne relève pas d'une nécessité financière, mais d'un réflexe idéologique. Et certainement pas d'une gestion responsable des deniers publics, soucieuse de préserver l'équité et le pouvoir d'achat des classes moyennes.

FISCALITÉ

L'acharnement fiscal, un nouveau credo politique?

© Shutterstock

La hausse des impôts, la panacée de certains milieux.

Lors de la séance du Grand Conseil du 4 novembre dernier, plusieurs députées et députés de gauche et d'extrême-gauche ont déposé, de manière coordonnée, une série de motions visant à accroître la pression fiscale sur les contribuables vaudois. Ces propositions ciblent en particulier les propriétaires de leur logement.

La première motion prévoit de relever de 2,2% à 2,5% le droit de mutation sur les transactions immobilières supérieures à un million de francs. Une telle mesure compliquerait encore l'accession à la propriété pour les ménages de la classe moyenne, déjà confrontés à des exigences élevées en matière de fonds propres. Elle intervient alors même que le taux de propriétaires dans le canton de Vaud demeure faible: 30%, contre 36% en moyenne suisse.

Une deuxième motion souhaite faciliter les révisions générales des estimations fiscales des immeubles dans les communes qui entendent procéder à une telle mise à jour. Cette adaptation pourrait entraîner, pour certains propriétaires, une hausse soudaine et significative de l'impôt sur la fortune, sans modification de leur situation financière réelle. Actuellement, l'estimation fiscale est revue lors d'un changement de propriétaire. Couplé à l'impôt sur les gains immobiliers, ce mécanisme assure des recettes stables aux collectivités publiques.

Concernant précisément l'impôt sur les gains immobiliers, une autre proposition vise à en relever les taux, indépendamment de la durée de possession du bien. Le texte se garde toutefois bien de mentionner qu'une seconde taxe de même nature existe dans le canton de Vaud: la taxe d'équipement communautaire, prélevée en plus de l'impôt sur les gains immobiliers.

D'autres mesures concernent le plafonnement de la déduction des frais de déplacement professionnel ou encore une hausse de 200% de la redevance annuelle due par les notaires.

À l'approche des fêtes, cette salve fiscale évoque davantage le Père Fouettard que le Père Noël pour des contribuables pourtant déjà mal lotis.

FORMATION

Programme de cours 2026

COURS N° 2

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

MARDI 17 MARS 2026
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 170.– membres CVI
Fr. 210.– non-membres CVI

COURS N° 3

Conclusion d'un contrat de bail commercial et ses particularités

MARDI 24 MARS 2026
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 170.– membres CVI
Fr. 210.– non-membres CVI

COURS N° 5

Etat des lieux et garantie de loyer

MARDI 21 AVRIL 2026
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 170.– membres CVI
Fr. 210.– non-membres CVI

COURS N° 4

Loyer initial et variations de loyers en cours de bail

MARDIS 28 AVRIL ET 5 MAI
2026 DE 9H À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 250.– membres CVI
Fr. 310.– non-membres CVI

COURS N° 6

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

MARDI 19 MAI 2026
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 170.– membres CVI
Fr. 210.– non-membres CVI

COURS N° 7

Résiliations ordinaire et extraordinaire du contrat de bail : notification, protection contre les congés, prolongation

MARDI 2 JUIN 2026
8H30 À 12H

Orateurs : service juridique CVI

Fr. 170.– membres CVI
Fr. 210.– non-membres CVI

COURS N° 8

Perception des frais accessoires : système de perception, augmentation des acomptes ou du forfait, changement de système

MARDI 18 AOÛT 2026
DE 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 25 AOÛT 2026
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 3 SEPTEMBRE 2026
8H À 12H

Simon Wharry (directeur adjoint CVI) et Isabelle Mivelaz (juriste-experte fiscale diplômée)

Fr. 170.– membres CVI
Fr. 210.– non-membres CVI

COURS N° 10

Thèmes divers en matière de droit du bail : vente, transfert de bail, bail commun, divorce, décès du locataire, sous-location et restitution anticipée

MARDI 8 SEPTEMBRE 2026
8H30 À 12H

Orateurs : Service juridique CVI

Fr. 170.– membres CVI
Fr. 210.– non-membres CVI

COURS N° 13

Le transfert de son immeuble : aspects juridiques et fiscaux

MARDI 6 OCTOBRE 2026
9H À 12H

Orateurs : Laure Thonney, notaire et Raphaël Reinhardt, avocat

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

COURS N° 12

PPE : panorama des règles pour la prise de décisions : de la convocation à l'assemblée à la contestation des décisions

MARDIS 27 OCTOBRE
ET 3 NOVEMBRE 2026
DE 9H À 12H

Orateurs : Service juridique CVI

Fr. 270.– membres CVI
Fr. 330.– 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 mercredi 24 décembre 2025 à 12 h, puis dès le lundi 5 janvier 2026 à 8 h.

Merci pour votre fidélité et votre soutien.

Joyeuses fêtes ! Et que 2026 vous apporte joie, réussite et santé.

P.P.
CH-1000 Lausanne 1

COVID ET LOYERS COMMERCIAUX

Les propriétaires gagnent le bras de fer au Tribunal fédéral

Cinq ans ! Cinq longues années auront été nécessaires pour que le Tribunal fédéral (TF) tranche enfin une question primordiale qui aura tenu en haleine les praticiens du droit du bail, la doctrine et l'ensemble de la classe politique dès le mois de mars 2020.

La question posée était objectivement complexe :

L'interdiction d'ouvrir et d'exploiter les locaux commerciaux, ordonnée par le Conseil fédéral le 16 mars 2020, constituait-elle un défaut au sens du droit du bail et exposait-elle les bailleurs à l'obligation d'octroyer des réductions de loyer ?

Dans un arrêt daté du 11 septembre 2025, le Tribunal fédéral répond à cette interrogation par la négative. Au travers des interdictions prononcées par le Conseil fédéral, c'est bien l'exploitation des locaux qui a été remise en cause de manière générale et non pas la mise à disposition des locaux et leur affectation. Il n'est ainsi pas acceptable de transférer le risque entrepreneurial inhérent à l'exploitation d'un local commercial du locataire au propriétaire.

Le verdict est clair et met fin à une importante controverse.

LOCATION

Statut des salariés du CIO

Le Département fédéral des affaires étrangères (DFAE) délivre aux collaborateurs étrangers du Comité international olympique (CIO) des cartes de légitimation ayant la même valeur qu'un titre de séjour. Pourtant, certains dossiers de collaborateurs du CIO ont récemment été écartés dans le cadre de la recherche d'un logement au motif qu'ils ne disposaient pas d'un tel titre.

Les collaborateurs du CIO bénéficient de facilités d'entrée en Suisse en vertu d'un accord conclu avec le Conseil fédéral. Ils ne jouissent toutefois d'aucun privilège, ni d'aucune immunité. Au contraire, ils sont soumis au droit suisse ordinaire.

Alertés par le CIO, l'USPI Vaud, le SVIT Romandie et la Chambre vaudoise immobilière invitent les bailleurs vaudois à reconnaître les cartes de légitimation comme équivalentes à un titre de séjour dans l'examen des demandes de logement.

Pour plus d'informations :

– Mission permanente de la Suisse auprès de l'ONU, Affaires juridiques et protocolaires (tél. 058 482 24 24 ; geneve.oi.ajp@eda.admin.ch) ;

– Centre d'accueil de la Genève internationale (CAGI), Service du logement (tél. 022 546 14 00 ; welcome.cagi@etat.ge.ch).

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.