

Vos droits – jurisprudences

1) VOTRE LOCATAIRE PEUT-IL SOUS-LOUER SUR AIRBNB ?

Plus de 35 000 objets sont proposés sur Airbnb en Suisse, soit plus de 80 000 lits (l'équivalent de 30% des lits hôteliers). (Source: Observatoire du Tourisme - HES-SO Valais) Le Valais est particulièrement concerné puisque c'est le canton qui concentre le plus d'objets et de lits sur la plateforme.

En droit suisse (art. 262 du CO), l'usage d'Airbnb par le locataire s'assimile à un cas de sous-location.

Le locataire qui souhaite procéder à une sous-location via une telle plateforme doit solliciter préalablement l'accord du bailleur, qui peut être refusé si:

- le locataire refuse de lui transmettre les conditions de la sous-location
- les conditions, comparativement à celles du contrat de bail, sont abusives
- la sous-location présente pour le bailleur des inconvénients majeurs (bruit par exemple).

Si le locataire n'a pas demandé la permission au bailleur, ce dernier est en droit:

- de résilier le contrat de bail
- de réclamer aux locataires la restitution des gains illégitimes, tout profit dépassant une marge de 3% par rapport au loyer initial étant considéré comme abusif. (Jurisprudence = cas jugé par le Mietgericht des Bezirkes Zürich en 2017 - Droit du bail No 29 / 2017, p. 14).

2) LORSQUE TROP C'EST TROP...

Vous avez écrit à votre locataire pour lui signifier que la situation est devenue insupportable, mais il persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égard envers les voisins. Dans ce cas, l'article 257 du CO (art. f, al. 3), vous donne le droit en tant que bailleur de résilier le contrat avec effet immédiat (moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois).

Violation du devoir de diligence, manque d'égard envers les voisins: que faut-il entendre par là?

Des excès de bruit, la nuit en particulier, portant atteinte à la tranquillité des autres locataires ou encore le non-respect des règles d'utilisation des parties communes. Des exemples de griefs recevables: faire couler un bain ou se disputer en criant la nuit, utiliser un marteau et/ou une perceuse le dimanche matin et, le jour, hurler, claquer les portes ou encore laisser la radio allumée, même en cas d'absence.



pour la CIV
Me Robert WUEST, avocat à Sierre



AGENDA 2018

Judi 6 septembre Sortie annuelle des membres CIV à Savièse. Visite d'expositions (les peintres de l'École de Savièse, et expo temporaire à «La part des Anges»), puis raclette saviésanne

Judi 8 novembre Séminaire annuel CIV-USPI à Martigny (Centre du Parc)

Impressum

SECRÉTARIAT 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

IMPRESSION
Calligraphy.ch SA
exemplaires
www.calligraphy.ch

TIRAGE
2100 exemplaires



Chambre Immobilière Valais

Juin 2018

BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES FONCIERS

L'actu immobilière sous la loupe

Belle affluence lors de l'assemblée générale 2018 de la CIV à Sion. Le point avec le président, Paul-André Roux, sur les dossiers chauds au menu de ces assises.

Le taux de vacance très élevé dans la plaine du Rhône défraye la chronique. Mais comme vous l'avez également dit lors du «Temps Présent» sur l'immobilier, il ne faut pas dramatiser...

P.-A. Roux : Le nombre de logements vides, dans la région Sierre-Sion particulièrement, est effectivement problématique, mais c'est momentanément. La situation devrait évoluer en effet, au vu des indicateurs de croissance qui sont au vert en Valais: les prévisions démographiques font état d'une substantielle augmentation de la population et les grands projets pourvoyeurs d'emplois ont rarement sinon jamais été aussi nombreux. Je pense à l'EPFL à Sion, à Lonza qui va investir des centaines de millions de francs à Viège et aux importants chantiers hospitaliers en cours ou en projet à Sion, dans le Chablais et à Viège. Cela va dynamiser l'économie et, à terme, les surplus actuels de logements devraient se résorber et permettre de répondre aux besoins futurs.

La CIV s'est battue contre le projet cantonal d'harmoniser générale des valeurs locatives des immeubles...

La CIV s'est positionnée très clairement contre un tel projet car il conduirait à une hausse généralisée des valeurs locatives, et donc des d'impôts des propriétaires – c'est-à-

dire de deux tiers des Valaisans. On le voit, la question est sensible ! Il serait inacceptable que le problème des inégalités de traitement entre régions et communes soit réglé de manière aussi brutale. En revanche, nous pourrions entrer en matière sur une solution au coup par coup, soit des actualisations lors de changements de propriétaires ou de nouvelles constructions. La CIV espère avoir été entendue. Ce qui est sûr, c'est que nous continuerons à suivre ce dossier de très près.

La CIV, qui fêtera l'an prochain ses cinquante ans, s'engage plus que jamais en faveur des propriétaires fonciers?

Nous célébrerons cet anniversaire en 2018, des festivités auxquels tous nos membres seront invités. A ce propos, la CIV vient de passer le cap du 2000^e membre, un autre événement que nous allons marquer dignement sous peu. Nos effectifs sont en hausse constante, ce qui montre combien l'action de la CIV est indispensable pour aider et défendre les propriétaires fonciers, un soutien que nous allons encore renforcer pour les accompagner dans la transition énergétique (voir ci-dessous).



La CIV s'engage face au défi énergétique

La transition énergétique? Pour les propriétaires c'est souvent un véritable casse-tête: comment faire les bons choix en matière de rénovation, d'installations solaires? L'objectif de la CIV: vous accompagner au mieux. C'est ainsi que votre Chambre vient de sponsoriser l'Energy Forum 2018 à Sierre pour tout savoir sur l'autoconsommation (de courant électrique maison). Suivra une opération d'envergure, en préparation avec la HES-SO Valais (lever de rideau et informations suivront sous peu). En attendant, ce présent numéro vous propose une série d'infos qui, nous l'espérons, vous seront utiles.

Indicateur Immobilier BCVs – CIV Tendance à la baisse

Logements en propriété – évolution des prix	Région Haut-Valais	Région Valais central	Région Bas-Valais	Communes touristiques ¹⁾
6 mois (30.06.2017 – 31.12.2017)	-2.8%	-2.8%	-0.6%	-1.9%
12 mois (31.12.2016 – 31.12.2017)	-3.5%	-2.6%	3.0%	-0.2%
15 ans (31.12.2002 – 31.12.2017)	75.0%	90.2%	98.9%	84.9%

Prix pour un appartement standard de 4 pièces (120 m²) en PPE

Les prix des logements en propriété (appartements et maisons individuelles) ont continué à baisser en Valais lors du 2^e semestre 2017, une diminution de l'ordre de 2%, tandis qu'une légère croissance (+1,1%) était encore obser-

vée dans l'ensemble la Suisse. Le trend à la baisse est particulièrement marqué dans le Haut-Valais, il touche dans une mesure moindre le Valais central, alors que les prix restent relativement stables dans le Bas. Les prix des ap-

partements en PPE sont davantage impactés à la baisse que ceux des villas individuelles. Tous les détails par région et par segment de marché: www.civ.ch → indicateur immobilier BCVs-CIV (étude réalisée par CIFI).

Des subventions qui valent le coup

Vous voulez refaire l'isolation, remplacer votre chaudière par une pompe à chaleur, installer des capteurs solaires sur le toit, etc. Le Programme Bâtiments 2018 prévoit davantage d'argent pour les subventions (**tous les détails dans l'encart**). En plus, les travaux visant à améliorer les performances énergétiques sont un bon plan pour réduire les impôts, comme le montre l'exemple ci-contre.

¹ Selon revenu d'un contribuable marié 65'000.-, avec 2 enfants

² Non compris subventions communales (s'adresser à votre commune)

Rénovation d'une villa de 1970

Superficie 200 m² / Consommation 4400 litres de mazout/an

Montant global de la rénovation (toiture + façade)	
Subventions énergétiques:	-21 000.-
Déduction fiscale ¹ :	-10 000.-
Reste à payer:	55 000.-
Total des déductions :	31 000.-²

FACTURE

- ✓ Economie de mazout: 2500 litres/an (-57%)
- ✓ Gain moyen: 2400.-/an
- ✓ Amortissement en 23 ans (au prix actuel du mazout) – durée de vie moyenne de l'enveloppe: 40 ans

Rémi Maillat lauréat du Prix CIV 2018

Rémi Maillat s'est vu remettre cette distinction par P.-A. Roux et Nicole Corminboeuf, les président et vice-présidente de la Chambre (*image prise lors des assises de la CIV*). Dans le cadre de son travail de bachelor, cet étudiant de la Haute Ecole d'Ingénierie de la HES-SO Valais a mis au point un système de gestion autonome permettant d'optimiser l'autoconsommation.

De plus en plus de maisons sont équipées de pompes à chaleur pour chauf-

fer le bâtiment en hiver et produire l'eau chaude sanitaire. D'autre part, avec la baisse spectaculaire du coût du photovoltaïque, les panneaux solaires se multiplient sur les toits. Le système développé par Rémi Maillat pilote, à l'aide d'un algorithme de gestion, la pompe à chaleur en fonction des différents besoins thermiques et de la production de courant photovoltaïque, sans porter atteinte au confort des habitants. Ce système est en fonction sur un bâtiment jurassien, à Rebeuvelier.



AUTOCONSOMMER L'ÉNERGIE

Un membre de la CIV partage son expérience

L'autoconsommation, Cédric Suchy y croit. Ce professionnel de l'immobilier – il est courtier et administrateur d'immeubles – s'est lancé dans une expérience pionnière. Il vient de créer l'une des premières communautés d'auto-consommateurs du Valais (*détails encadré*). Son immeuble tout neuf, à Champlan, sert de test.

«Je voulais un immeuble efficient sur le plan énergétique; c'est une question d'éthique, de conviction; un tel pas me semble essentiel, pour les générations futures.» Le bâtiment, terminé ce printemps, totalise sept appartements occupés pour la plupart par des locataires. Cédric Suchy y a emménagé avec sa famille pour vivre l'expérience de l'intérieur.

Le pari de C. Suchy

Son challenge: couvrir 75% des besoins énergétiques de l'immeuble et ses habitants par l'autoconsommation. Pour y parvenir, il a conçu une construction peu gourmande en énergie (choix de l'enveloppe, normes d'isolation, etc.). 70 m² de panneaux solaires photovoltaïques ont été posés en toiture et trois batteries de stockage installées dans le local technique. Les batteries sont encore chères et le recyclage pas évident, mais «nous voulons tester jusqu'à quel point elles optimiseront notre autoconsommation, en faisant des provisions lorsqu'il y a surplus de

production, l'été ou par beau temps par exemple.»

Tout le monde joue le jeu

De plus, l'immeuble est équipé d'une pompe à chaleur air-eau, en interconnexion «intelligente» avec le système photovoltaïque, pour davantage d'efficacité. Enfin, tous les habitants de l'immeuble consomment fûté, aidés en cela par des applications indiquant, par exemple, à quel moment utiliser ou programmer la machine à laver et autres appareils.

Casse-tête résolu

Mais pour qu'une communauté d'auto-consommateurs fonctionne, il faut des décomptes précis de ce que chaque appartement consomme: quel type de courant, produit sur place ou acheté à la société distributrice régionale

(lorsque la production maison n'est pas suffisante), et quand (ce qui a une incidence sur les tarifs). Un vrai casse-tête, résolu grâce à l'Energie de Sion Région qui a accepté d'installer des compteurs ad hoc dans le bâtiment: une expérience-pilote dans la région séduisante.

«Et maintenant, on teste»

«Le grand défi, résume C. Suchy, a été de réunir autour d'une même table tous les acteurs concernés: électricien, fournisseur de panneaux solaires, chauffagiste, direction des travaux et l'ESR. Il s'agit à présent d'évaluer les performances du système, et notamment sa rentabilité.» L'objectif de ce membre de la CIV est également de partager son expérience avec les propriétaires intéressés. Alors affaire à suivre, c'est sûr.



L'immeuble précurseur, à Champlan

Nouveau : les communautés d'auto-consommateurs sont désormais autorisées

De simples consommateurs d'électricité, nous avons pu devenir producteurs. Puis on a eu le droit d'autoconsommer (c'est-à-dire d'utiliser sur place le courant produit par nos panneaux solaires, sans avoir à l'injecter dans le réseau régional). Et voilà que depuis le début 2018, on peut même vendre notre production aux voisins, jusqu'à l'échelle d'un quartier, d'un village! Une nouveauté possible grâce à la Stratégie énergétique de la Confédération qui autorise désormais les communautés d'auto-consommateurs. L'objectif: booster l'auto-alimentation du pays et les énergies locales et durables. Ces communautés n'en sont encore qu'à leurs balbutiements. Le mouvement fera-t-il bouillir la neige? C'est bien possible, car le photovoltaïque «maison» est devenu rentable.