

FAITS ET CHIFFRES

Baisse du taux hypothécaire

Dès le 1^{er} juillet 1999, le taux hypothécaire de la BCN est fixé à 4 %.

Cette baisse du taux hypothécaire de référence publiée dans la Feuille officielle du 26 février 1999 permet aux locataires de demander à leur bailleur une baisse de loyer pour la

DATES À RETENIR

28 octobre 1999 à 18h30
à l'Hôtel des Endroits à La Chaux-de-Fonds, conférence sur le thème:
"Que vaut votre immeuble?"

2 novembre 1999 à 18h30
à l'Hôtel Beaulac à Neuchâtel, conférence sur le thème:
"Que vaut votre immeuble?"

prochaine échéance de leur bail. Le tableau ci-dessous présente le pourcentage de baisse à accorder pour tenir compte de cette baisse du taux.

Nous vous rappelons toutefois que cette baisse ne doit être accordée que si le rendement de votre immeuble le permet.

Sinon, en plus de la baisse du taux, il faut encore tenir compte de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation, de la hausse des charges générales de l'immeuble et des travaux à plus-value intervenus depuis la dernière fixation du loyer. Nous vous rendons attentifs au fait qu'il est indispensable d'invoquer tous ces motifs lors d'une adaptation de loyer ou d'en "réserver" certains en les chiffrant, sinon il n'est plus possible d'en tenir compte après coup.

Nous vous rappelons enfin que nous avons établi une directive à ce sujet, avec des exemples de calcul. Le secrétariat se tient par ailleurs à votre disposition pour tout renseignement ou aide complémentaire au sujet de ces calculs.

Tableau des pourcentages de baisse de loyer en fonction de la diminution du taux hypothécaire

de % à %	6.75	6.5	6.25	6	5.75	5.5	5.25	5	4.75	4.5	4.25	4
7	1.96	3.85	5.66	7.41	9.5	11.5	13.42	15.25	17.36	19.35	21.26	23.08
6.75		1.96	3.85	5.66	7.83	9.91	11.89	13.79	15.97	18.03	20.00	21.88
6.5			1.96	3.85	6.1	8.26	10.31	12.28	14.53	16.67	18.7	20.63
6.25				1.96	4.31	6.54	8.68	10.71	13.04	15.25	17.36	19.35
6					2.44	4.76	6.98	9.09	11.5	13.79	15.97	18.03
5.75						2.44	4.76	6.98	9.5	11.89	14.16	16.32
5.5							2.44	4.76	7.41	9.91	12.28	14.53
5.25								2.44	5.21	7.83	10.31	12.66
5									2.91	5.66	8.26	10.71
4.75										2.91	5.66	8.26
4.5											2.91	5.66
4.25												2.91

Projet de modification du droit de bail

Le Conseil fédéral a décidé d'opposer un contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA intitulée "Pour des loyers loyaux". Ce texte modifie en profondeur le système de variation des loyers appliqué à l'heure actuelle. Le contre-projet, qui propose d'abandonner le lien artificiel entre loyer et taux hypothécaire, n'est pas sans reproches. Il est basé sur l'indexation au coût de la vie mais avec de nombreuses complications.

La FRI a mis en place une commission chargée de prendre part à la consultation de ce contre-projet et de défendre la position des bailleurs dans cet important dossier.

Cette révision du Code des Obligations n'en est qu'à ses prémices et nous ne manquerons pas d'y revenir dans nos prochains CIN INFO.

Vos remarques, commentaires, critiques positives ou... négatives sur notre journal nous intéressent; n'hésitez pas à nous les communiquer!



CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

Informations et commentaires

N°10 - 11 mai 1999

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

EDITO

Location de chambres chez l'habitant durant l'Expo 01

L'administration d'Expo. 01 a mandaté la société Trefida, de Schlieren pour l'organisation de tous les hébergements de la future Exposition Nationale Suisse.

Dans ce mandat, Trefida a placé le concept de logement chez l'habitant, appelé "family home", permettant à des propriétaires privés de proposer des chambres aux constructeurs, collaborateurs ou visiteurs de l'exposition durant la période se situant entre le début de la construction des 4 sites prévu en juillet 1999 et la fin du démontage estimée à juillet 2002.

L'idée des chambres chez l'habitant est destinée à perdurer après l'exposition, cette offre touristique encore peu répandue en Suisse convenant particulièrement bien à notre région.

Un investissement de base maximum de Fr. 165.- permettra au propriétaire ayant une chambre inutilisée d'obtenir :

pour Fr. 15.-, un dossier comprenant les renseignements du concept "family home" et un questionnaire d'inscription;

pour Fr. 100.-, un contrôle technique d'un représentant de la Chambre immobilière neuchâteloise qui adressera son procès-verbal à la société Trefida;

pour Fr. 50.-, une deuxième visite du contrôleur pour visionner les travaux effectués par le propriétaire après la première visite.

Ce deuxième passage ne sera effectué que si la chambre

proposée au premier contrôle ne correspond pas au standing fixé par Trefida.

Dès que la chambre sera jugée conforme par le contrôleur, la société Trefida adressera une proposition de contrat au propriétaire.

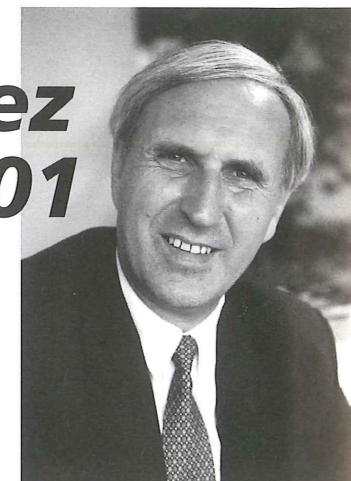
Les quelques contraintes principales à signaler pour le propriétaire sont la mise à disposition des draps et des linges de bains, le nettoyage de la chambre une fois par semaine ainsi que la mise à disposition du locataire d'un petit-déjeuner journalier.

La société Trefida a lancé au début 1999 une vaste campagne de sensibilisation des propriétaires par voie d'annonces. Celle-ci a obtenu un grand intérêt et les premiers contrôles ont été effectués en mars dernier.

Si vous souhaitez vous joindre à ces propriétaires intéressés, adressez votre demande à :

Expo 01 hébergement
Family home
Trefida/Wiesenstrasse 10a • 8952 Schlieren-Zurich
Tél. : 01/ 773.32.96 • Fax : 01/ 731.18.38

Nous espérons que cette possibilité de location permettra à de nombreux propriétaires d'obtenir des échanges constructifs avec de futurs locataires et de mieux faire connaître notre belle région à l'extérieur.



Michel Favre - une opportunité d'encourager l'échange

Michel Favre
Vice-Président de la
Chambre immobilière neuchâteloise

SOMMAIRE

2 Page "On en parle!"
Restitution anticipée des locaux

3 Page "Interview"
Bernard Matthey: "Il ne faut pas « tuer » le marché!"

4 Page "Faits et chiffres"
Baisse du taux hypothécaire

On en parle

Le locataire de remplacement en cas de restitution anticipée des locaux

Il arrive fréquemment qu'un locataire restitue les locaux de façon anticipée, c'est-à-dire sans respecter le délai et les termes contractuels. Ce départ prématuré est généralement engendré par un changement dans la situation professionnelle ou familiale du locataire ou simplement par l'opportunité qu'a celui-ci de se loger rapidement dans un autre appartement lui convenant mieux.

La restitution anticipée des locaux est régie par l'art. 264 CO ainsi que par l'art. 9 des dispositions générales du bail paritaire romand. Ces dispositions précisent que le locataire n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un **candidat de remplacement** qui remplit les conditions suivantes :

- il doit être **solvable**, c'est-à-dire être apte à payer régulièrement le loyer et les frais accessoires.

La solvabilité du candidat s'apprécie de cas en cas en fonction de ses revenus, mais également de ceux de la ou les personne(s) appelée(s) à faire ménage commun avec lui.

Le Tribunal fédéral a considéré qu'un locataire devant consacrer le tiers de ses revenus à son loyer est encore solvable.

Il faut également inclure dans le calcul du revenu du candidat les aides dont celui-ci peut bénéficier (allocations, assistance sociale), pour autant que celles-ci soient garanties.

Le candidat qui a fait l'objet d'actes de défaut de biens ou qui s'est vu notifier de nombreuses poursuites n'est pas solvable (se renseigner à l'Office des poursuites). Il en est de même pour celui qui jusqu'alors ne s'est pas acquitté ponctuellement de son loyer.

- il doit être **objectivement ac-**

ceptable. Un locataire de remplacement est acceptable si le bailleur ne présente pas de justes motifs de rejeter sa candidature.

On admet qu'une inimitié entre bailleur et candidat, le danger de désagrément pour les autres locataires ou des doutes fondés sur la solvabilité de l'intéressé constituent des motifs de refus.

La réalisation de cette condition s'apprécie au vu de la destination des locaux loués, du type d'immeuble et notamment du mode de vie particulier des autres locataires.

- il doit être **disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions**. Cela signifie que le candidat de remplacement doit être prêt à accepter le bail sous tous ces aspects, soit la durée, la destination des locaux, la garantie bancaire, le loyer ainsi que toutes les clauses particulières.

Le locataire sortant n'est libéré qu'en cas de **conclusion du nouveau contrat** par le locataire de remplacement proposé. Cela signifie que si le candidat de remplacement, même dûment accepté par le bailleur, se désiste avant de conclure le bail, le locataire sortant ne sera pas libéré.

Si le candidat de remplacement remplit ces **3 conditions cumulatives**, le locataire sortant sera libéré de toutes ses obligations découlant du bail. Le bailleur est bien entendu libre de ne pas conclure le bail avec le candidat proposé même si celui-ci remplit les conditions légales, sous réserve de devoir libérer le locataire sortant à dater du jour où le candidat était prêt à reprendre le bail et pour autant qu'à cette date les locaux aient été effectivement restitués. Dans tous les autres cas (absence de candidat ou candidat ne remplissant pas les conditions légales), le locataire doit s'acquitter du loyer jusqu'à l'expiration de la

durée du bail (durée déterminée) ou jusqu'au prochain terme de congé contractuel ou légal (durée indéterminée).

Nous tenons encore à vous rappeler les **points essentiels de la marche à suivre**.

- Tout d'abord, le locataire doit aviser le bailleur **par écrit** de son intention de restituer les locaux de façon anticipée. Il doit par ailleurs concrétiser cette intention **en restituant les locaux et en rendant les clefs**. Toutefois, même s'il présente un candidat de remplacement au même moment, le locataire ne sera pas libéré du paiement du loyer le jour où il libère les lieux.

- Le locataire sortant doit fournir au bailleur tous les renseignements nécessaires au sujet du candidat proposé. Le bailleur doit disposer du temps nécessaire à l'examen de la candidature proposée. L'art. 9 des dispositions générales précise à ce sujet que le locataire doit respecter au minimum **un préavis d'un mois pour le 15 ou la fin d'un mois**. Le bailleur qui ne se prononce pas quant à la candidature proposée dans ce délai est réputé l'avoir refusée sans juste motif. Le locataire sortant sera dès lors libéré de ses obligations.

- Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai **indiquer** au locataire **les motifs de son refus**, afin que ce dernier puisse proposer un nouveau candidat.

- Le bailleur ne doit en outre pas rester inactif, mais également **collaborer à la relocation des locaux**, conformément aux règles de la bonne foi. Cette obligation découle du devoir général du bailleur de réduire son dommage.

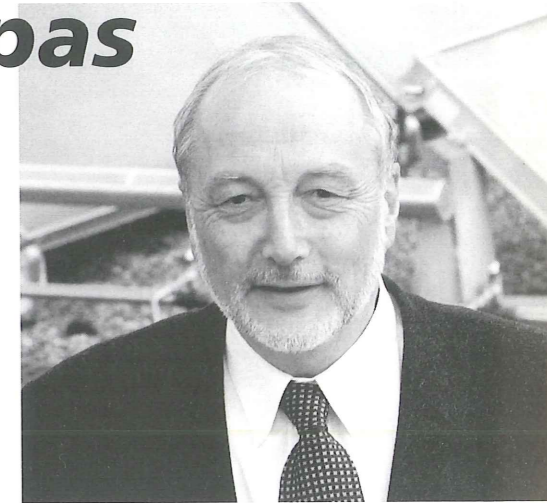
Le secrétariat se tient à votre disposition pour de plus amples renseignements à ce sujet.



Interview

Energie: il ne faut pas «tuer» le marché!

La loi fédérale sur l'énergie est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1999. Il s'agit d'une loi cadre, qui laisse donc aux cantons une marge de manoeuvre appréciable. Dans cette perspective, le Conseil d'Etat neuchâtelois a mis en consultation son projet de loi cantonale. Quels en sont les points forts? Nous l'avons demandé au député Bernard Matthey, de Montezillon, hydrogéologue mais aussi spécialiste des problèmes thermique du bâtiment.



Bernard Matthey, député de Montezillon, hydrogéologue et membre de la Commission cantonale de l'énergie.

Et pour le calcul de «l'indice de dépense d'énergie thermique»?

BM - Soyons clair : si le but est l'économie d'énergie, alors il vaut mieux assainir d'abord les objets gaspilleurs. L'indice énergétique constitue dans le domaine construit le moyen pour reconnaître les « bons des méchants ». Le calcul de l'indice énergétique d'un immeuble prend une ou deux heures le temps surtout de rechercher l'information. Dès lors, la proposition est acceptable. Mais pour la pratique, il s'agirait de commencer le travail dans les grands immeubles, puis aussi chez les gros consommateurs.



Dans le projet de loi du Conseil d'Etat, deux propositions apparaissent comme une contrainte démesurée : l'obligation de raccordement et de consommation d'une part, la fixation par l'autorité de valeurs admissibles de dépense d'énergie thermique en fonction du type de construction, de l'affectation et de l'âge des bâtiments d'autre part. Que vous inspirent ces deux propositions ?

Dans le cas du choix d'un agent énergétique, liberté doit être laissée au consommateur. Mais l'Etat se doit de communiquer ses objectifs pour convaincre et d'utiliser si nécessaire des encouragements financiers. Dans le cas des économies d'énergie il nous paraît en revanche que le législateur doit fixer des seuils de consommation clairs et ambitieux. Mais, il se doit de laisser libre ses citoyens d'atteindre les objectifs fixés par les moyens qu'ils jugeront bons.

BM - Pour le législateur, la pesée d'intérêts pourrait se résumer ainsi, si l'on partage bien sûr l'objectif de tout mettre en œuvre pour économiser l'énergie et diversifier ses sources d'approvisionnement : jusqu'où contraindre sans « tuer » le marché ? Rendre obligatoire la consommation d'un agent énergétique, quel qu'il soit, est évidemment excessif. En revanche le politique doit pouvoir disposer de moyen incitatifs ou dissuasifs en fonction des objectifs qu'il se propose d'atteindre, pour autant qu'ils correspondent à une volonté générale.

L'autorité dispose de trois moyens classiques pour atteindre ses objectifs, à savoir :

- la persuasion par l'information et la communication ;
- la contrainte par le biais de lois et règlements ;
- l'encouragement par le biais d'aides financières.

Philosophie paritaire...

Pour vous, l'économie d'énergie passe aussi par une réflexion nouvelle : la mise en commun des intérêts de tous les partenaires.

BM - Ce qu'il manque, dans le projet de loi, c'est une volonté paritaire d'atteindre des objectifs. Je rêve d'une large concertation entre propriétaires, locataires et autorité, tous accrochés à un objectif : voyons comment nous pouvons ensemble établir les conditions cadre et fixer les objectifs qui conduiront progressivement à diminuer la consommation d'énergie du pays. Sur les conditions cadre, il y a beaucoup à dire. Par exemple et c'est le premier qui vient à l'esprit : le calcul des charges. Le propriétaire qui investit en vue d'économiser l'énergie n'est pas récompensé à sa juste valeur puisque c'est le locataire qui sera le principal bénéficiaire. Revoyons donc le système, donnons-nous la possibilité de louer « charges comprises », pour des conditions

de confort contractuellement définies. Dans ces conditions, le propriétaire qui met en œuvre des mesures d'assainissement sera évidemment récompensé. Le modèle de calcul des charges dans le secteur locatif date de l'époque où chaque appartement disposait de poêle à bois, d'un bûcher et d'une cave pour le charbon. C'est obsolète.

Un souhait pour l'avenir ?

BM - Un premier vœu : que les consommateurs d'énergie (propriétaires, locataires, industriels, automobilistes) soient mieux représentés à la Commission cantonale de l'énergie, même si c'est aux dépens de certains agents énergétique qui sont, eux, bien présents. L'utilisation rationnelle de l'énergie et les économies sont l'axe principale vers les objectifs fixés.