

FAITS ET CHIFFRES

Revision de citernes: une fuite en avant?

La révision des citernes à mazout est dictée par l'ordonnance fédérale sur la protection des eaux (OPEL (sic!)) adoptée en 1972, révisée en 1981 et 1998. Cette ordonnance rend obligatoire une révision des citernes de 4000 litres et plus tous les 10 ans. Pour les citernes de volume inférieur, - à part celles situées en zones de protection des sources (zones S) - le propriétaire est désormais seul responsable de l'étanchéité de sa citerne.

Concrètement, le service de la protection de l'environnement avise chaque année les communes des révisions à effectuer. La commune transmet cet avis au propriétaire ou au gérant, lui laissant un délai d'un an pour entreprendre les travaux de révision. Le contrôle est différé selon que la citerne est enterrée ou non.

Citernes non enterrées

Lors de l'établissement du devis l'entreprise contactée détermine le type de contrôle auquel la citerne non enterrée sera soumise. Si l'installation apparaît conforme, un contrôle visuel suffira, pas besoin de vidanger.

Editeur:

Chambre immobilière neuchâteloise
Faubourg du Lac 2 • Case postale
2001 Neuchâtel
Tél. 032 / 729 99 90
Fax 032 / 729 99 91
E-Mail chambreimmo@vtx.ch

Rédacteur responsable: Damien Cottier
Concept: graffiti-communication.ch
Impression: Imprimerie Zwahlen SA, St-Blaise
Tirage: 2'000 exemplaires
Reproduction libre, justificatif souhaité

Cette opération comprendra le contrôle visuel du réservoir, de l'ouvrage de protection ou des bacs de rétention, le contrôle des conduites de transport des liquides et d'aération et le contrôle des intercepteurs de remplissage et de la jauge.

Si l'installation présente des anomalies ou ne semble pas être conforme, il faudra entreprendre une révision générale.

Citernes enterrées

Si la citerne est enterrée, dotée d'une double paroi et d'un système de détection des fuites, un contrôle visuel interne suffira.

Par contre si la citerne a une paroi simple ou qu'elle ne dispose pas d'appareil de détection des fuites, de même que pour les citernes verticales à fond plat sans protection, une révision générale est nécessaire.

Les systèmes de détection de fuites doivent également être vérifiés régulièrement (tous les ans pour une citerne à paroi simple, tous les deux ans pour une citerne à paroi double ou avec sondes, tous les trois ans pour les intercepteurs de remplissage).

Révision générale et nettoyage

La révision générale de la citerne implique une vidange, un dégazage et un contrôle par mise en dépression de l'installation.

Conférences d'automne CIN-UNPI

Donation entre vifs

Donner son patrimoine immobilier à ses enfants ou à ses proches de son vivant est une idée que de nombreuses personnes évoquent à l'approche de leurs vieux jours. Afin de mieux appréhender cette question, la CIN et l'UNPI (Union neuchâteloise des professionnels de l'immobilier) y consacrent leurs conférences d'automne.

L'avocat et notaire **Blaise Stucker**, ancien président de la CIN, présentera les différentes manières de transférer un bien immobilier et abordera la capitalisation de l'usufruit et la distinction des travaux d'entretien.

Philippe Béguin, avocat et expert fiscal, traitera les aspects fiscaux de ces transactions, et de la liquidation du régime matrimonial en fonction du régime choisi.

Audrey Leuba, Professeur à l'Université de Neuchâtel, traitera du dessaisissement et de son incidence sur l'octroi des prestations complémentaires et le calcul des prix de pensions.

Grâce à ces spécialistes vous saurez éviter tous les pièges de la donation entre personnes vivantes. Réservez votre soirée dès aujourd'hui!

Conférences d'automne CIN-UNPI

"Vivre et donner son patrimoine immobilier"

5 novembre 2001 à 18h30, au Club 44 à La Chaux-de-Fonds et
12 novembre 2001 à 18h30 à l'Hôtel Beau Rivage à Neuchâtel.

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

Relevons que les entreprises de révision proposent fréquemment un nettoyage intérieur de la citerne. Cette opération, qui peut sensiblement augmenter le montant du devis, n'est pas obligatoire. Les entreprises conseillent ce nettoyage qui peut notamment éviter des dysfonctionnements du brûleur. Toutefois, il faut savoir mesure garder, l'office fédéral recommande quant à lui une révision générale de ce type tous les 30 ans.

Intervalle de 10 ans

A noter que si les intervalles de révision sont normalement de 10 ans, le service de la protection de l'environnement peut exiger des contrôles plus fréquents si une installation présente un danger particulier de par son état ou sa conception ou parce qu'elle se trouve dans une zone sensible de protection des eaux. Il exige ainsi dans de très rares cas des contrôles plus fréquents.

Mentionnons encore que le propriétaire est tenu de conserver les rapports de révision et de contrôle durant 10 ans. Enfin, l'installation de citerne est soumise à autorisation. Quant à la mise hors service, elle doit être signalée par le propriétaire au Service de la protection de l'environnement et effectuée uniquement par une entreprise spécialisée.

DC



CHAMBRE IMMOBILIÈRE
NEUCHÂTELOISE

Informations et
commentaires

N°19 - 17 septembre 2001

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

EDITO

Réduction des émissions de CO₂ de 10% avant 2010

Avec l'adoption de la nouvelle loi cantonale sur l'énergie, nous pouvons nous réjouir de ne pas avoir mis en place un lourd appareil administratif contraignant. Les propriétaires d'immeubles existants ne seront pas obligés d'isoler leurs bâtiments (isolation périphérique, fenêtres isolantes) ni de poser des panneaux solaires.

Mais l'absence d'obligation ne signifie pas que de telles mesures volontaires ne doivent pas être prises.

Chacun sait que les chaudières de nos immeubles dégagent du CO₂ dans l'atmosphère lorsqu'elles chauffent nos bâtiments et l'eau sanitaire avec du gaz ou du mazout.

Or, selon la plupart des experts scientifiques, ces rejets de CO₂ sont mauvais pour le climat de notre planète. Ils provoquent son réchauffement avec le risque de la fonte d'une partie des glaciers et ainsi, d'une élévation du niveau des mers avec les conséquences que l'on peut imaginer.

Même si les experts se trompent autant que ceux qui avaient prédit la mort des forêts, il faut bien considérer que le fait de produire moins de CO₂ ne peut être que profitable à notre environnement.

Dans le cadre d'une conférence internationale, plusieurs pays ont accepté de prendre des mesures dont la Suisse qui a adopté la loi sur le CO₂.

Cette nouvelle loi a pour but de réduire les émissions de CO₂ de 10% jusqu'en 2010 par rapport au niveau de

1990. Pour atteindre cet objectif, la loi prévoit l'introduction, au plus tôt dès 2004, d'une taxe sur les énergies fossiles s'il s'avère que les mesures volontaires sans incitation financière ne suffisent pas. Les modalités d'application de la loi sont actuellement en train d'être définies.

Cependant, pour les consommateurs de mazout et de gaz, il est certain que cette taxe sera douloureuse.

La loi sur le CO₂ prévoit une exonération de la taxe si un programme d'amélioration de l'efficacité énergétique est adopté.

Dans les immeubles locatifs, la problématique est différente des entreprises car c'est le propriétaire qui doit consentir l'investissement de panneaux solaires pour chauffer l'eau sanitaire et c'est le locataire qui économisera la taxe sur le CO₂.

Il sera donc important d'associer le locataire à la demande pour qu'il accepte une adaptation de loyer liée à cet investissement. A défaut, le bailleur ne sera pas très enthousiaste à investir.

L'ASLOCA s'est-elle rendu compte de cet enjeu pour ses membres?

Laurent Amez-Droz
Secrétaire général de la CIN



Laurent Amez-Droz

SOMMAIRE

2 Page

"On en parle!"

Le locataire est protégé contre les congés

3 Page

"Interview"

Sylvie Perrinjaquet
conseillère d'Etat

4 Page

"Faits et chiffres"

Révision
de citernes:
Une fuite en avant?

On en parle

Le locataire est protégé contre les congés

Certains propriétaires d'immeubles locatifs ont fait la douloureuse expérience de ne pas pouvoir résilier le bail d'un locataire lorsque ce dernier bénéficie d'une période de protection de 3 ans après une procédure devant l'Autorité régionale de conciliation suite à un litige.

En effet, il suffit qu'un locataire ait contesté un décompte de charges et obtenu partiellement gain de cause, ou qu'il ait contesté une hausse de loyer qui n'était pas justifiée, ou encore demandé une baisse de loyer qui ne lui a pas été accordée spontanément, mais avec passage devant l'Autorité régionale de conciliation, pour qu'il soit protégé contre les congés dans les trois années qui suivent ce litige.

Le législateur a, en effet, mis en place ce système de protection afin d'éviter les représailles d'un propriétaire fâché que son locataire l'ait "traîné en procédure". Le principe est admissible, mais il débouche parfois sur des abus car il devient alors

très difficile de résilier le bail du locataire pendant cette période de congé. *protection*

Si un locataire ne paie pas son loyer, la résiliation à bref délai reste évidemment possible. Par contre, pour invoquer le besoin personnel du bailleur ou d'un proche, il faut démontrer l'urgence de ce besoin. C'est par exemple le cas, lorsqu'un locataire achète un appartement plus grand pour y loger ses jeunes enfants.

Mais l'Autorité régionale de conciliation, dans une récente décision, a annulé le congé donné par un propriétaire qui voulait placer son fils dans l'appartement, car la locataire bénéficiait de cette protection de 3 ans. Le fils venait pourtant d'entrer dans la vie professionnelle et pouvait s'offrir un appartement mais le refus de l'Autorité était lié au fait qu'il ne rentrait pas tous les soirs à la maison, son activité professionnelle l'appelant régulièrement à passer la nuit à l'extérieur.

Dans un autre cas, le besoin urgent d'une propriétaire n'a pas été reconnu car elle voulait résilier le bail de l'attique de son immeuble, mais l'appartement du deuxième étage s'était libéré et l'Autorité a estimé qu'elle pouvait se contenter d'habiter à cet étage et n'a pas accepté la résiliation du bail de l'attique, les locataires étant protégés contre les congés.

Conséquence de ces cas: il faut bien réfléchir avant de faire une hausse de loyer, de refuser une baisse, de refuser des travaux d'entretien dans un appartement ou de présenter un décompte de charges peu précis car en cas de contestation, la résiliation du bail devient plus difficile dans les trois années qui suivent. Mais bien entendu, si les prétentions du locataire sont totalement farfelues, cette protection ne s'applique pas.

LAD

Etat du marché: notre enquête

La CIN a réalisé au printemps une enquête auprès des gérances et propriétaires pour tenter de ressentir l'état du marché locatif. On peut être relativement satisfait du taux de réponse qui dépasse 33%. Relevons que cette enquête n'a pas de prétention scientifique, c'est un simple indicateur qui permet de mieux saisir la tendance du marché. 77% des sondés déclarent constater une forte demande d'appartements de 4 pièces et plus, contre 22% de réponses négatives. De tels appartements font défaut sur le marché selon 74% des réponses (contre 26%). Si la tendance est nette, les avis sur une tension du marché des grands logements ne sont donc pas unanimement partagés. Certains avis mettent d'ailleurs en garde contre un brusque retournement du marché dans ce domaine.

Côté investisseurs, 72% des personnes répondent ne pas avoir dû essayer récemment de refus pour

un projet de construction ou d'achat d'immeuble. Reste que 28% se sont trouvés dans une situation de refus, ce qui ouvre tout de même quelques interrogations.

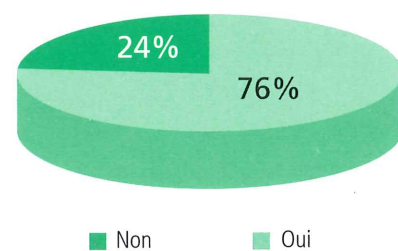
Cette inquiétude est confirmée par l'appréciation de l'image du canton dans le marché immobilier suisse: 76% des réponses plaident pour des actions publicitaires visant à redorer le blason neuchâtelois afin de susciter des investissements (contre 24%). Les sondés sont par contre partagés sur la position que doivent adopter les autorités: 53% estiment que l'Etat à un rôle à jouer alors que pour les 47% restants il n'a pas à s'en préoccuper. Plusieurs commentateurs évoquent un partenariat public-privé dans ce domaine.

Cette question mérite d'être étudiée plus en détail afin que les investissements nécessaires puissent se réaliser avant une probable tension du marché des grands logements. La CIN l'a donc relayée devant la com-

mission cantonale du logement qui a instauré un group de travail ad hoc. (lire également l'interview de Sylvie Perrinjaquet ci-contre).

DC

Estimez-vous qu'il est nécessaire de redonner une image positive du canton dans le cadre d'une campagne de publicité?



La CIN tient à remercier sincèrement les personnes et sociétés qui ont répondu à cette enquête!

Interview

"Nous devons être positifs et dynamiques!"

A peine entrée dans ses nouvelles fonctions, Sylvie Perrinjaquet doit affronter de nombreux défis. CIN-Info a rencontré la dynamique conseillère d'Etat pour évoquer ses priorités.



Sylvie Perrinjaquet, la nouvelle cheffe des finances cantonales.

Mme la Conseillère d'Etat, voilà 4 mois que vous êtes entrée en fonction.

Etes-vous à l'aise à votre poste de cheffe du département des finances et affaires sociales (DFAS)?

Sylvie Perrinjaquet – Oui je me sens bien dans ce département. D'ailleurs, je n'ai pas eu le temps d'hésiter: à peine arrivée, j'ai dû défendre la position du canton sur le projet de nouvelle péréquation fédérale. J'ai aussi dû dialoguer avec les représentants des fonctionnaires. Ce qui m'a le plus frappée c'est le dynamisme de mes collaborateurs, leur volonté de faire entrer le canton dans le III^e millénaire. Je peux travailler avec une équipe qui ne compte pas son temps et fourmille d'idées.

Comme responsable des finances, vous allez devoir répondre à l'initiative "moins d'impôts pour tous"...

SP – En effet, le Conseil d'Etat devra répondre à cette initiative avant octobre 2002. Il a décidé de travailler ce dossier conjointement avec la commission "fiscalité" du Grand Conseil. Cela permettra une réflexion globale sur la fiscalité, que nous voulons. Ce travail sera mené parallèlement à l'élaboration du programme de législation dont il constituera un des piliers. Un des objectifs politiques du gouvernement consiste à baisser la pression fiscale de manière à rendre le canton attractif, mais sans mettre en danger nos finances. J'espère que nous parviendrons à un contre-projet équilibré qui permette aux auteurs de l'initiative de retirer celle-ci.

Où en est la révision des droits de succession?

SP – Nous sommes l'un des derniers cantons qui taxe deux fois les successions, par le biais de deux lois. Nous espérons aboutir à un projet qui regroupe tout dans une seule loi. En outre, nous souhaitons supprimer l'imposition du conjoint survivant et abaisser le taux pour les autres successeurs. Mais la balle est dans le camp de la commission fiscalité qui travaille sur ce dossier.

Vous êtes désormais la principale responsable de la politique cantonale du logement. Comment ressentez-vous la situation actuelle?

SP – Le marché se tend et on se dirige certainement vers une pénurie de logements sur le littoral. Nous devons savoir pourquoi. En outre, nous constatons que les investisseurs institutionnels (assurances, caisses de pension, ...) construisent peu dans ce canton. Là aussi, il faut déterminer les causes. La commission du logement vient de nommer un groupe de travail qui doit étudier ces questions et déterminer le rôle de l'Etat pour susciter les investissements.

Quelle est votre vision des logements subventionnés?

SP – Nous envisageons d'encourager les investisseurs à intégrer des logements subventionnés (ou sociaux) dans leurs immeubles. On peut par exemple imaginer qu'un immeuble neuf de 20 appartements en compte 2 subventionnés. Cette mesure permettrait d'introduire une mixité qui évite de créer des "ghettos" de quartiers défavorisés.

En outre, si le secteur privé participe à la réflexion, les collectivités n'auront pas à construire seules ces logements.

La Confédération veut modifier le système d'aide fédéral au logement. Que pensez-vous de ce projet?

SP – Je suis favorable à ce que la Confédération instaure une loi-cadre qui assure une unité de vue sur tout le territoire. Toutefois il faut laisser assez de latitude pour éviter que des cantons périphériques comme le nôtre ne soient défavorisés faute de moyens pour mener une politique aussi dynamique que les cantons riches. En outre, le projet fédéral ne favorise pas l'accession à la propriété, ce que je regrette.

Vous fourmillez de projets, Sylvie Perrinjaquet...

SP – Il le faut! Neuchâtel doit entretenir un état d'esprit positif et dynamique, quelles que soient les difficultés, notamment économiques, qui se présenteront. Nous devons impérativement nous donner les moyens d'être concurrentiels avec les cantons voisins tout en garantissant l'équilibre entre nos régions.

DC