

# Nouvelle **baisse du taux hypothécaire** de la **BCN**

La BCN a annoncé une nouvelle baisse de ses taux hypothécaires variables et indiqué qu'elle offrait, suivant les affaires et les clients des taux allant de 3.5 % à 4 %, immédiatement pour les nouvelles affaires et dès le 1<sup>er</sup> mars 2003 pour les affaires en cours. Les propriétaires se réjouissent de cette réduction du "loyer" de l'argent, mais il convient de rappeler

que chaque banque a développé ses produits hypothécaires et que les taux peuvent être encore plus bas, notamment dans les taux bloqués pour quelques années. Il vaut donc la peine de se renseigner et de faire "jouer la concurrence".

Pour les adaptations de loyer le taux de référence sera de **3.75%**, dès le 1<sup>er</sup> mars

2003. Il a été publié dans la Feuille officielle du 6 décembre 2002 et devrait déclencher une nouvelle vague de demandes de baisses de loyers.

Nous vous rappelons que le secrétariat tient une circulaire à votre disposition afin de vous aider dans vos calculs.

LAD

## Succession: un succès!

A nouveau, les conférences d'automne organisées conjointement par votre chambre immobilière et l'union des professionnels de l'immobilier (UNPI) ont remporté un plein succès. Tant au Club 44 de la Chaux-de-Fonds qu'à l'Aula des

Jeunes Rives dans la capitale, les conférenciers ont présenté la nouvelle loi cantonale sur les successions et donations devant des salles combles et attentives.

Si vous n'avez pas pu y participer, demandez au secrétariat le résumé de la conférence.

NB: A l'époque des cadeaux de Noël, nous vous rappelons que la loi n'entre en vigueur qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2003 et qu'il est trop tôt pour offrir ce Noël Fr. 10'000.– (et pas Fr. 10'001.–) à chacun de vos enfants ou petits enfants...

LAD

<p>Date à retenir</p> <p><b>Assemblée générale</b></p> <p><b>15 mai 2003 à 17h00</b></p> <p>au restaurant Panorama à Saules</p>
---



Changement d'adresse à communiquer à: Chambre immobilière neuchâteloise, case postale, 2001 Neuchâtel

La **CIN** vous souhaite de **Joyeuses fêtes** de fin d'année et vous présente ses **meilleurs vœux pour l'année 2003** en se réjouissant de cette nouvelle année qui verra enfin une baisse de l'imposition des successions et des donations.

Le secrétariat sera fermé du 23 décembre au 6 janvier

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



CHAMBRE IMMOBILIÈRE  
NEUCHÂTELOISE

### Sommaire

On en parle! | 2

**Libération d'une garantie loyer**

Interview | 3

**Crêt-Taconnet: un quartier renaît**

Faits et chiffres | 4

**Baisse du taux hypothécaire à 3,75 %**

**Editeur:**  
Chambre immobilière  
neuchâteloise

Faubourg du Lac 2  
Case postale  
2001 Neuchâtel

Tél.: 032 729 99 90  
Fax: 032 729 99 91

www.cininfo.ch  
info@cininfo.ch

**Rédacteur responsable:**  
Damien Cottier

**Concept:**  
> graffiti-communication.ch

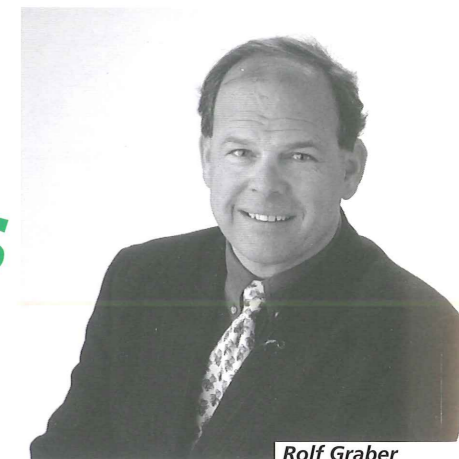
**Impression:**  
Zwahlen SA, Saint-Blaise

**Tirage:**  
2'000 exemplaires

**Reproduction libre,  
justificatif souhaité**

### Edito

## Loi sur les successions



Rolf Graber

**4 ans!!! C'est le temps qu'il aura fallu pour concrétiser la mise en application d'une nouvelle loi sur les donations et successions.**

Il s'agissait en l'occurrence de modifier deux anciennes lois de 1912 et 1920, l'une relative à l'émolument en cas de dévolution d'hérédité et l'autre sur les successions et sur les donations entre vifs.

Après le dépôt d'une motion en 1998, le groupe libéral PPN déposait deux projets de loi en novembre 2000. Le contenu des textes déposés visait à atteindre les objectifs suivants:

- Suppression de l'imposition du conjoint survivant.
- Suppression en deux étapes de l'imposition en ligne directe (enfants).
- Introduction d'un montant en franchise entre vifs.
- Adaptation des frais funéraires aux coûts actuels.

La loi a été votée par le Grand Conseil mais avec une faible majorité.

A ceux qui estiment qu'on ne supprime pas un impôt qui existe, nous répondons qu'un impôt n'est pas bon, juste et équitable uniquement parce qu'il existe. Ainsi une importante majorité a accepté l'idée de non-imposition du conjoint survivant.

Des oppositions se sont également manifestées pour souligner que le moment n'est pas idéal pour se priver de recettes. En vingt ans, le canton de Neuchâtel n'a enregistré que 3 résultats positifs! La loi votée doit s'appliquer au-delà des cycles conjoncturels et ne pas être modifiée chaque année en fonction des résultats d'exercice!

Le même Grand Conseil a par ailleurs décidé d'accorder des ressources nouvelles dans plu-

sieurs secteurs. Cela représente plusieurs dizaines de millions par année de charges supplémentaires. La question du financement n'a pratiquement pas été évoquée!

Notre canton a mal à ses finances. Cela n'est pas contesté. Mais il souffre d'abord d'une fiscalité excessive en comparaison inter-cantonale et d'une politique de redistribution généreuse.

En adoptant une nouvelle loi, ce sont 75 % des successions qui ne feront plus l'objet d'un impôt!

C'est dans ce contexte difficile que le Grand Conseil a accepté les décisions résumées ci-après:

- Le conjoint survivant n'est plus taxé.
- Les enfants seront imposés au taux de 3 %.
- Il sera possible de donner Frs. 10'000.– par année et par bénéficiaire en exonération de l'impôt.
- Un taux spécial de 20 % est introduit pour les couples non mariés.
- Les frais funéraires déduits de la fortune passent de Frs. 2'500.– à Frs. 7'500.–.
- Le mobilier de ménage n'est plus pris en compte pour le calcul de la fortune.

Dernière précision, la date d'entrée en vigueur est fixée au 1.1.2003.

Avec cette bonne nouvelle pour l'ensemble des contribuables, nous voulons adresser aux membres de la CIN et à leurs familles, nos meilleurs vœux pour l'an nouveau.

**Rolf Graber**  
Membre du comité de la CIN

## Libération d'une garantie loyer Utilisez la bonne poursuite!

Depuis l'entrée en vigueur, le 5 septembre 2001, du contrat-cadre romand de baux à loyer. Il n'est possible de libérer une garantie loyer, selon son article 2.6, qu'avec l'accord du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.

Cette disposition déroge à la règle générale de l'article 257e CO qui stipule qu'une garantie loyer peut être libérée non seulement dans les deux cas de figure évoqués ci-dessus, mais encore sur la base d'un commandement de payer, délivré dans le cadre d'une poursuite ordinaire, contre lequel le locataire n'a formulé aucune opposition ou lorsque celle-ci a été levée.

Cette dernière possibilité était pratique pour le bailleur, lorsque, par exemple, un locataire s'en allait sans avoir payé l'entier des loyers. Elle évitait au bailleur, si le locataire refusait de libérer la garantie loyer, de devoir introduire une

procédure devant l'autorité de conciliation et, à défaut d'entente entre les parties, de continuer la procédure devant le Tribunal. Le bailleur pouvait donc faire notifier à son locataire un commandement de payer et si ce dernier n'y faisait pas opposition, il pouvait sans autre obtenir la libération du compte de garantie loyer. Si le locataire faisait opposition, le bailleur, sur la base d'une décision de mainlevée d'opposition rendue par le Tribunal, pouvait également obtenir la libération de la garantie.

Désormais, avec l'entrée en vigueur du contrat-cadre romand, les bailleurs ont perdu cette possibilité et cela est regrettable. Ainsi, même s'il obtient de la part du Tribunal une décision levant l'opposition du locataire au commandement de payer, le risque est grand que la banque refuse sur la base de l'article 2.6 du contrat-cadre de libérer la garantie loyer.

Or, si le bailleur se heurte au refus du locataire de libérer la garantie et qu'il ne souhaite pas introduire une procédure devant l'autorité de conciliation, il a la possibilité d'introduire une poursuite particulière à l'encontre de son locataire. Il s'agit d'une poursuite en réalisation du gage.

En effet, selon l'article 37 LP, la garantie loyer est considérée comme un gage. Par conséquent, le bailleur, qui fait notifier une telle poursuite à son locataire et que celui-ci ne fait pas opposition ou que cette opposition est levée, pourra obtenir de l'office des poursuites la réalisation du gage, à savoir la réalisation de la garantie loyer. Cette solution peut s'avérer dans certains cas très efficace.

Bien entendu, notre service juridique se tient à votre disposition pour vous renseigner de manière plus approfondie sur la question.

JZ

## Subvention pour les chauffages à bois

Bien que les effets de l'ouragan "Lothar" sur l'économie forestière se soient estompés, l'Etat continue à subventionner les chauffages à bois afin d'encourager le recours aux énergies renouvelables.

- les poêles à granulés ne seront plus subventionnés
- les nouvelles chaufferies au bois remplaçant des anciennes chaufferies au bois seront subventionnées à un tarif équivalant au 50 % des tarifs normaux

Les conditions vont toutefois changer à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2003 de la manière suivante:

D'autres renseignements ont été donnés dans le CIN info n°15 et le Service de l'énergie se tient à votre disposition à l'adresse suivante:

INFO ENERGIE, Tivoli 16, 2000 Neuchâtel  
Téléphone: 032 889 47 26

**Attention, pour les poêles à granulés, les demandes de subvention qui parviennent avant le 31 décembre 2002 seront encore prises en considération si l'installation est mise en service dans les 18 mois qui suivent la décision du Service.**

LAD

## Enquête sur la consommation d'énergie des nouveaux bâtiments

Les propriétaires qui ont construit entre 1998 et 2000 ont reçu un formulaire d'enquête du Service de l'énergie à la fin du mois d'octobre.

Il s'agit, par cette enquête de vérifier si les mesures exigées pour la qualité de

l'isolation des bâtiments récents ont des effets sur la consommation d'énergie.

La CIN vous encourage à participer à cette enquête et à retourner votre questionnaire avant le 20 décembre prochain. En effet, il est très intéressant de faire le

point sur cette question et de connaître l'indice de dépense d'énergie thermique de votre bâtiment. Nous vous remercions de votre collaboration.

LAD

## Crêt-Taconnet: un quartier renaît!

Hier triste friche industrielle, le quartier du Crêt-Taconnet, à l'Est de la gare de Neuchâtel, connaît une véritable résurrection. Après l'implantation de l'OFS, de nombreuses autres constructions émergent: le projet de l'Helvetia Patria à l'Est (voir CIN-Info no 22), les Hautes Ecoles (Conservatoire et Haute Ecole de Gestion) au Nord et enfin, au Sud de l'OFS, un conséquent projet immobilier de la société Immoroc SA. C'est à ce projet prévoyant 63 logements que nous nous sommes intéressés en rencontrant MM. Enrico Paci, administrateur d'Immoroc et Jean-Louis Graf, son directeur.



Enrico Paci et Jean-Louis Graf

### Pouvez-vous nous dresser un bref historique de ce projet?

Enrico Paci – Il a connu de nombreux rebondissements. Au début des années 1990, des promoteurs se sont intéressés à ce secteur. Je suis entré dans le projet en 1991. Peu à peu, il y a eu des défections. Finalement je me suis retrouvé seul actionnaire de la SI Crêt-Taconnet! D'entente avec la Ville, nous avons lancé un concours d'architectes remporté par le bureau Devanthéry et Lamunière à Lausanne et Genève. Nous avons alors pu travailler à un plan de quartier tout en menant une étude d'impact. Enfin, nous avons dû trouver un investisseur. La SUVA (ex-CNA) s'est montrée intéressée à assurer, seule, le financement de quelques 40 millions. Le chantier a donc pu démarrer avec la démolition des anciens bâtiments. Finalement nous avons, récemment, échangé une parcelle située à l'Est de la zone avec une parcelle que la Ville possédait à l'ouest de celle-ci.

### Dans quel but?

Jean-Louis Graf – Il s'agissait d'un échange dans lequel tout le monde avait à gagner. La parcelle Ouest présentait d'intéressantes possibilités en matière urbanistique dans le contexte de l'Espace de l'Europe (place au Sud-Est de la gare) en dégagant le beau bâtiment du Junior Collège, mais peu de valeur pour la construction. Pour la parcelle Est, c'était l'inverse. Chacun avait donc intérêt à cet échange, la Ville et nous.

### Pourquoi avoir porté votre dévolu sur cette zone de Crêt-Taconnet?

EP – Elle faisait partie de trois pôles de développement voulus par la commune dans sa politique urbanistique, avec les

quartiers de Serrières (ancien site Suchard) et de Monruz. D'autres ont eu des projets sur ces autres sites. Pour nous, le Crêt-Taconnet représentait un lieu très intéressant. Ce quartier doit développer la mixité: on y trouvera des bureaux, des commerces, des logements, des écoles. En outre il est proche de la gare, des centres de formation, de l'hôpital...

JLG – Le Crêt-Taconnet jouit d'une position stratégique remarquable. Ce quartier renaît, surtout depuis l'implantation de l'OFS.

### Concrètement, en quoi consiste le projet?

EP – Nous allons construire un complexe de 63 appartements de 4,5 à 5,5 pièces répartis sur 4 bâtiments contigus. Ces appartements sont tous prévus pour le marché de la location. Mais notre projet prévoit, lui aussi une certaine mixité. Les rez-de-chaussée donnant sur la rue seront réservés à des petites surfaces commerciales. A cela s'ajoutent des surfaces de bureaux. Un parking souterrain augmentera le confort.

JLG – Cette répartition, une architecture adaptée et le terrain en pente nous permettront de ne construire que des logements avec vue sur le lac, sans exception. Cette vue sera mise en valeur par des terrasses et loggia. La fin des travaux est prévue pour l'été 2004. Nous aurons alors achevé un des plus gros projets immobilier de ce siècle à Neuchâtel! (rires) Même si ce siècle n'a que deux ans, il s'agit d'un projet d'une ampleur particulière.

### Quelle qualité de vie trouvera-t-on dans ce quartier?

JLG – Le site sera très agréable. On l'a déjà dit, le quartier connaîtra une grande mixité. En outre, les pièces de séjour seront toutes situées au Sud. Quant à la rue du Crêt-Taconnet, elle sera heureusement mise en sens unique.

### Avez-vous eu des difficultés à convaincre un investisseur comme la SUVA?

EP – Les promoteurs neuchâtelois ont plus de difficulté en allant trouver les grands institutionnels que leurs collègues du "Triangle d'or". Pourtant lorsqu'un projet est de grande qualité, sur un site intéressant et d'une certaine ampleur, alors nous avons toutes nos chances. C'était le cas ici. Ce placement est d'autant plus intéressant qu'il répond à une forte demande de logement dans la région.

### Quel rapport avez-vous eu avec les Autorités?

JLG – Excellent: tout s'est passé dans les meilleures conditions. Il faut aussi dire que le projet était 100% conforme au plan de quartier et n'a nécessité aucun dérogation. Ce n'est pas courant.

EP – Ce projet est d'ailleurs dans l'intérêt de tous. Nous avons du travail, les gens trouveront de nouveaux logements sur un marché tendu, la Ville voit un quartier renaître. Enfin, nous faisons vivre l'économie locale: à ce jour 85% des adjudications pour ces travaux l'ont été à des entreprises neuchâteloises. Voilà qui n'est pas négligeable en cette période difficile!

DC