

FAITS ET CHIFFRES

# Baisse du taux hypothécaire

Dès le 1<sup>er</sup> octobre 1997, le taux hypothécaire de la BCN sera fixé à 4 1/2 %.

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
7		1,96	3,85	5,66	7,41	9,5	11,5	13,42	15,25	17,36	719,35
6,75		1,96	3,85	5,66	7,83	9,91	11,89	13,79	15,97	18,03	
6,5			1,96	3,85	6,1	8,26	10,31	12,28	14,53	16,67	
6,25				1,96	4,31	6,54	8,68	10,71	13,04	15,25	
6					2,44	4,76	6,98	9,09	11,5	13,79	
5,75						2,44	4,76	6,98	9,5	11,89	
5,5							2,44	4,76	7,41	9,91	
5,25								2,44	5,21	7,83	
5									2,91	5,66	
4,75										2,91	
4,5											

Cette baisse du taux hypothécaire de référence publiée dans la Feuille officielle du 27 juin 1997 représente une bonne nouvelle pour tous les propriétaires. Elle confirme la nette tendance à la baisse des taux constatée dans l'ensemble des banques.

Dans les immeubles locatifs, les locataires espèrent une baisse de loyer.

Le tableau ci-dessus 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.

Notre secrétariat est à votre disposition pour vous aider à effectuer ce calcul de rendement.

Sinon, en plus de la baisse du taux, il faut encore tenir compte de la hausse des charges générales de l'immeuble, de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation et des travaux à

plus-value intervenus depuis la dernière fixation du loyer. Nous vous rendons attentif au fait qu'il est indispensable d'invoquer tous ces motifs lors d'une adaptation de loyer ou de "réserver" certains en les chiffrant, sinon il n'est plus possible d'en tenir compte après coup.

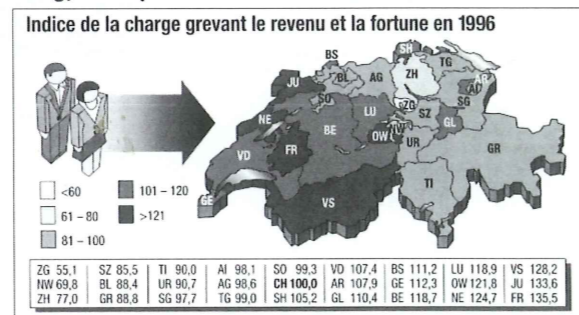
Nous vous rappelons enfin que nous avons déjà traité ce sujet, avec des exemples de calcul dans les communications internes No. 3/95, 1/96 et 3/96.

## La Suisse centrale, paradis fiscal

En 1996, Appenzell Rhodes-Intérieures a été le seul canton à présenter une légère baisse de l'indice de la Charge fiscale sur le revenu et la fortune des personnes physiques. Au palmarès de la fiscalité des cantons, il passe ainsi du dix-septième au dixième rang. Fribourg, Jura, le Valais et Neuchâtel restent les lanternes rouges de ce classement, tandis que Zoug, Nidwald, Zurich et Schwytz continuent d'être des valeurs sûres.

En ce qui concerne l'imposition du bénéfici-

### Zoug, champion de la modération fiscale



Source: Office fédéral des statistiques

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

**Editeur:**  
Chambre immobilière neuchâteloise  
Faubourg du Lac 2 • Case postale  
2001 Neuchâtel  
Tél. 032 / 729 99 90  
Fax 032 / 729 99 91  
Rédacteur responsable: Ph. Boillod  
Concept graphique: Graffiti, Hauterive  
Tirage: 2'000 exemplaires  
Reproduction libre, justificatif souhaité

IMPRESSUM

JAB  
2072 Saint-Blaise

4

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°3 - 17 septembre 1997

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

## EDITO

### La PPE... avec vous!

En Suisse, nous avons encore une vision traditionnelle de la propriété immobilière individuelle: celle-ci se résumerait à une villa plus ou moins grande, plus ou moins luxueuse, avec quelques centaines de mètres carrés de jardin et une belle haie de thuyas. Cette vision est naturellement étriquée; la propriété immobilière individuelle peut certes se présenter sous cette forme classique. Mais de nombreux propriétaires le sont d'une maison mitoyenne ou d'un appartement, soit d'une propriété par étages (PPE).

Cette forme de propriété - la PPE donc - n'a pas encore pleinement acquis ses lettres de noblesse en Suisse. Certains n'y voient - à tort, bien entendu! - qu'une sorte de statut privilégié de locataire; cela est certainement dû au fait que, concrètement, la PPE revêt quelques formes pratiques et quotidiennes de la location: buanderie parfois commune, service de conciergerie, règlement d'immeuble, etc. Mais comment pourrait-il en être autrement? La vie en commun dans un immeuble implique un minimum de consensus et de règles, non?

Avant l'entrée en vigueur du Code civil, la PPE était admise dans plusieurs cantons. Au Tessin et en Valais, cette forme de propriété connaissait même un large succès. Lors de l'élaboration du Code civil fédéral, le législateur a décidé de ne pas intégrer la PPE dans le droit foncier malgré le souhait contraire du canton du Valais; les inconvénients engendrés par l'institution ont été jugés supérieurs aux avantages qu'elle peut présenter... une demi maison est un demi enfer!

Après la seconde guerre mondiale, le besoin d'une réglementation fédérale de la PPE s'est fait sentir. En raison du renchérissement du sol, on a en effet vu apparaître diverses constructions juridiques cherchant à atteindre les buts économiques de la PPE, notamment des "sociétés anonymes de locataires" et des copro-

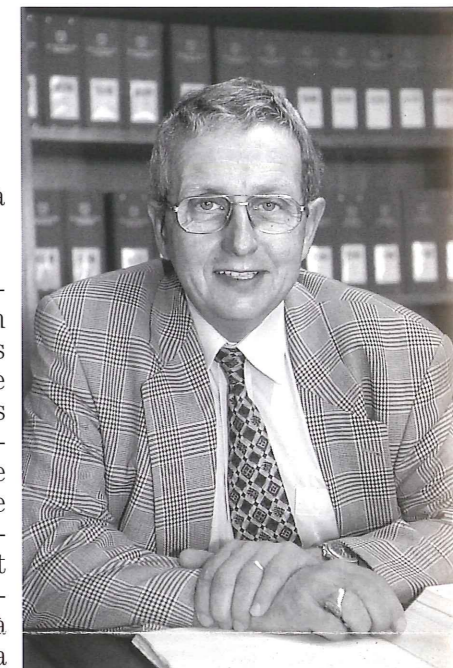
priétés ordinaires liées à un droit d'utilisation.

La première vague de construction d'immeubles en PPE remonte à la fin des années 60, par ailleurs, de nombreux lotissements d'immeubles mitoyens vivent sous le régime légal de la PPE, sans en connaître toutefois certaines spécificités; la privacité y revêt alors des signes plus évidents, parfois identiques à ceux caractéristiques de la propriété d'une villa individuelle.

Ce qui est en revanche certain, c'est que le propriétaire d'une PPE est confronté aux problèmes du commun des propriétaires. Ils peuvent même parfois être plus complexes, plus épineux si l'on songe à tout ce qui touche au fond de rénovation (constitution d'une épargne commune aux fins de créer des moyens financiers affectés à l'entretien régulier et au maintien de la valeur de la PPE) par exemple. Et puis, sur le plan fiscal, le propriétaire d'une PPE est traité de la même façon qu'un propriétaire d'une maison individuelle.

Objectivement, il n'y a donc pas de différences entre un propriétaire de PPE et celui d'un bien immobilier individuel. Voilà pourquoi la Chambre immobilière neuchâteloise (CIN) a créé un groupe de travail qui sera spécifiquement chargé de promouvoir, de défendre et d'expliquer tout ce qui touche à la PPE. D'ores et déjà quelques personnes intéressées planchent sur des su-

Suite → Page 2



Blaise Stucker, président du groupe PPE et vice-président de la CIN

## SOMMAIRE

2 Page "On en parle!"  
Dédution des frais d'entretiens: une notice

3 Page "Interview"  
Economie immobilière et Tourisme: un potentiel à développer!

4 Page "Faits et chiffres"  
Baisse du taux hypothécaire



On en parle

## Déduction des frais d'entretien

Pour la déduction des frais effectifs d'entretien, le service des contributions a émis une notice énumérant le type de travaux qui peuvent être effectués sur un immeuble.

Selon la nature des travaux, la notice indique s'ils peuvent être considérés comme travaux d'en-

retien ou comme travaux augmentant la valeur de l'immeuble (donc non déductibles).

Cette notice a l'avantage de la clarté.

Seul inconvénient, une formule supplémentaire énumérant cha-

**"Le propriétaire sait à quoi s'en tenir avant d'effectuer les travaux"**

que facture est à remplir par le contribuable ou son mandataire avec toutes les pièces justificatives en annexe. Cette notice est applicable à la taxation 1997. Des exemplaires sont à disposition au secrétariat.



## Valeur locative devant le Grand conseil

La motion déposée au Grand conseil le 21 mai 1996 demandant un allègement des valeurs locatives sera débattue le mercredi 1<sup>er</sup> octobre prochain.

Si la motion est acceptée, ce qui est très vraisemblable, le Conseil d'Etat disposera d'un délai de 2 ans pour rendre son rapport. Nous espérons toutefois une bonne

nouvelle sous la forme d'une réduction du taux pour 1998 déjà. La presse locale du 2 octobre devrait vous renseigner.



## Assouplissement de la "pratique Dumont"

Cette pratique instaurée par une jurisprudence du Tribunal fédéral vient d'être assouplie par cette même instance judiciaire.

Auparavant, il n'était pas possible de déduire les frais effectifs d'entretien (supérieurs au forfait) dans les 5 ans suivant l'acquisition d'un immeuble.

**"la nouvelle jurisprudence assouplit ce principe"**

Dorénavant les déductions sont possibles pour autant que l'entretien qui a été effectué par le nouveau propriétaire ne soit pas dû à la négligence de l'ancien, et qu'il s'agisse d'un entretien périodique.

Ainsi, si le nouveau propriétaire acquiert un immeuble un bon état d'entretien en 1997, et que 3 ans

plus tard, il décide de repeindre une cage d'escalier qui ne l'a plus été depuis 15 ans, il devrait pouvoir déduire ces frais à caractère périodique.

De même si un appartement est renové un an après l'acquisition de l'immeuble, suite au départ d'un locataire, les frais liés à cette rénovation doivent pouvoir être déduits.



## Décomptes de charge

Afin de vous aider à effectuer les décomptes de charges de vos immeubles en tenant compte des dif-

férentes modifications légales, la CIN organise deux séminaires. L'un le 23 octobre 1997 à 19h30 à l'Hôtel

des Endroits à La Chaux-de-Fonds et l'autre le 29 octobre 1997 à 19h30 à l'Hôtel Beaulac à Neuchâtel.



### → Edito (suite)

jets ô combien importants pour tout propriétaire de PPE, comme la répartition des 0/00 de PPE, qui définissent la participation de chacun aux charges communes de l'ensemble de la propriété, ou la distinction entre les parties privées et communes d'un immeuble (droit et obligations de chaque propriétaire sur les unes et les autres) et la garantie des travaux (transfert à l'acquéreur de la garantie des travaux lors d'une construction nouvelle pour les parties privées et à la communauté des propriétés d'étages - en général représentées par l'administrateur - pour les

parties communes). il va sans dire que ces réflexions seront utiles à tous et qu'elles feront l'objet de communications régulières.

Avec la création de ce groupe PPE, la CIN étend encore sa palette de services à ses membres et répond ainsi à un besoin exprimé par de nombreux propriétaires de PPE.

Blaise Stucker,  
Président du groupe PPE et vice-président de la CIN

Interview

## Economie immobilière et tourisme: un potentiel à développer!

*Le tourisme neuchâtelois est en plein essor et l'économie immobilière du canton, ou plus particulièrement les propriétaires, peuvent activement participer à son développement.*



Pour M. Sandoz, le potentiel de cette forme d'hébergement a un bel avenir devant lui!

Tel fut notamment le message d'un des directeurs de "Tourisme neuchâtelois" devant l'assemblée des délégués de la Chambre immobilière neuchâteloise, tenue le 6 mai dernier à Môtiers. Comment cela? Simplement en offrant un bien immobilier - appartement, maison - à louer pour les vacances. Les touristes qui visitent nos contrées sont en effet friands de ce genre d'hébergement et l'offre peine à suivre la demande! Nous avons fait le point avec M. Pascal Sandoz, notre invité-orateur le 6 mai dernier.

**Concrètement, que doit faire le propriétaire intéressé à mettre sur le marché un appartement ou une maison de vacance?**

PS - Il peut s'annoncer chez nous (réd.: voir encadré) et son bien à louer figurera dans la nouvelle édition de la brochure "Pays de Neuchâtel", dont la prochaine édition sera bouclée fin septembre. Il lui en coûtera 350 francs, ou alors seulement 100 francs si il est membre de notre association. Il n'y a aucune commission sur la location; les seuls autres frais pour le propriétaire sont constitués pas la taxe de séjour qu'il doit verser à la commune et la charge fiscale découlant de ce revenu.

**Cette forme d'hébergement a donc de l'avenir?**

PS - Oui, la demande est forte. On a toujours eu une liste à disposition des personnes intéressées, mais la parution de notre première brochure a fait un tabac. Le phénomène prend de l'ampleur. C'est le comportement touristique qui a

changé: on veut désormais découvrir en profondeur le pays visité, et cela à un coût abordable. Ce chiffre illustre bien le phénomène: l'hôtellerie fait 180'000 nuitées, la parahôtellerie 100'000!

**D'où provient votre clientèle?**

PS - Essentiellement de Suisse alémanique; nous avons aussi une demande importante en provenance des Pays-Bas. Pour la formule "Bed and Breakfast", la clientèle est plus cosmopolite mais, malheureusement, l'offre est vraiment très faible. Les gens hésitent à accueillir chez eux de hôtes de passage pour une seule nuit.

**Quelle est actuellement votre offre?**

PS - Nous avons une soixantaine d'appartements de vacances à offrir; nous comptons en doubler le nombre dans notre prochaine brochure. Nous sommes les premiers en Suisse à rassembler tous les éléments de la parahôtellerie dans une seule brochure. Et on n'arrive pas à répondre aux demandes! Il

peut être intéressant pour le propriétaire de savoir qu'il peut planifier ses locations: les demandes viennent au printemps et on peut, grosso modo, compter sur trois mois de location.

**En France, les "gîtes ruraux" ont leur classification. Qu'en est-il en Suisse?**

PS - Nous avons un projet à ce sujet, qui reprendra les normes édictées par la Fédération suisse du tourisme. Nous allons mettre en place une commission d'attribution des étoiles; si tout va bien, nous procéderons aux visites l'an prochain et la brochure 1999 comportera ces catégories.

A renvoyer d'ici lundi 29 septembre à:  
Tourisme neuchâtelois, Hôtel des Postes, 2000 Neuchâtel

Nom: ..... Prénom:.....  
Rue:..... Numéro:.....  
N° postal: ..... Commune:.....  
Téléphone:..... Télécopie:.....

Je désire recevoir la documentation de "Tourisme neuchâtelois" en vue de figurer dans la brochure parahôtellerie, édition 1998.

Renseignements complémentaires auprès de: M<sup>lle</sup> Valérie Matile, tél. 889 42 08.