

Assemblée générale 2004

L'Assemblée générale 2004 s'est tenue le 12 mai au Centre sportif du Val-de-Travers à Couvet. Une centaine de membres étaient présents pour entendre le Président sortant, M^e Christian Blandenier, rapporter sur l'année 2003. En ce qui concerne les propriétaires immobiliers, le fait marquant aura été le rejet de l'initiative pour les loyers loyaux lancée par le parti socialiste et l'ASLOCA en date du 18 mai 2003.

Le Président a également évoqué ce qu'il est advenu du contre-projet du parlement qui n'a pas trouvé grâce

auprès du peuple, en date du 8 février 2004. La modification du droit du bail est dès lors toujours un sujet d'actualité qui nous occupera ces prochaines années encore. Il en est de même pour la valeur locative qui a été englobée dans le naufrage du paquet fiscal.

Le fait marquant de l'Assemblée aura bien évidemment été la passation de la présidence en main de Me Jérôme Fer, avocat et notaire à La Chaux-de-Fonds. Ce dernier a rendu un hommage au Président sortant en invoquant le chemin parcouru par la CIN durant ses trois années de présidence.

L'Assemblée a également nommé trois nouveaux membres au sein du Comité de la CIN, soit M^e Valérie Schweingruber, avocate à La Chaux-de-Fonds, Monsieur Claude Guinand, directeur auprès du Crédit Suisse à Neuchâtel et Monsieur Roberto Ronchi, directeur auprès de Paci SA à La Chaux-de-Fonds.

Nous remercions les membres du Comité, comme nous remercions tous les membres de la CIN dont le soutien est capital pour la défense de la propriété foncière menée par notre association.

SUN

Date à retenir
17 août 2004 à 11h00 Remise du 100 ^e label Minergie du canton de Neuchâtel, à Peseux, par Monsieur Pierre Hirschy. Visite de l'immeuble locatif concerné, conférence de presse et lunch organisés par le Service de l'énergie. Une invitation sera adressée aux membres par un prochain courrier.

Baisse du taux hypothécaire à 3,25%

Suite à l'annonce par la BCN de la baisse de ses taux variables d'un quart de point, l'Etat a publié, le 30 avril 2004, qu'à partir du 1^{er} juin 2004, le taux hypothécaire de référence pour les adaptations de loyer s'élèvera à 3.25 %.

Lorsque le rendement de l'immeuble le permet, les bailleurs peuvent donc adap-

ter les loyers en conséquence pour la prochaine échéance du bail.

Pour les détails de calcul et de procédure, la CIN a rédigé une circulaire qui donne tous les éléments nécessaires.

SUN

Jurisprudence

Le Tribunal fédéral, dans un arrêt du 20 février 2004, a décidé que le locataire qui empêchait sans raison apparente l'exécution de travaux d'entretien nécessaires peut voir son bail résilié, sur la base et aux conditions de l'art. 257f al 3 CO.

L'article précité stipule: "lorsque le maintien du bail devient insupportable pour le bailleur ou les personnes habitants la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égard envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois".

Dans cet arrêt, les locataires avaient empêché, sans raison apparente, la réa-

lisation de travaux nécessaires pour le bailleur, auquel celui-ci a l'obligation de procéder, conformément à son devoir d'entretien de la chose louée. Il faut préciser qu'il s'agit bien de travaux d'entretien et non de travaux de transformation. La première Cour civile a estimé qu'en refusant d'effectuer les opérations permettant la réalisation des travaux d'entretien prévus, les locataires ont violé leur devoir de diligence au sens de l'art. 257f al 3 CO.

Il va de soi que dans le cas d'espèce, le bailleur a procédé à une mise en demeure en bonne et due forme, l'avertissement écrit étant très explicite. Cet arrêt est publié sous la référence 4 C.306/2003 et est résumé dans les cahiers du bail 2004, N° 2, page 38 et suivantes.

SUN



Sommaire

On en parle! | 2
Frais d'entretien d'immeubles

Interview | 3
Système d'information du territoire neuchâtelois

Faits et chiffres | 4
Jurisprudence

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:
Yann Sunier

Concept:
> graffiti-communication.ch

Impression:
Zwahlen SA, Saint-Blaise

Tirage:
2'000 exemplaires

Reproduction libre,
justificatif souhaité

Edito

A la recherche d'un consensus réformateur



Jérôme Fer

Au moment de prendre pour trois ans la présidence de la CIN, je suis conscient de la difficulté et de l'ampleur de la tâche. L'horizon de l'immobilier et des propriétaires neuchâtelois est barré par de nombreux obstacles et n'incite pas à un optimisme béat.

Entre autres:

- > les mutations profondes et rapides de notre environnement socio-économique nous déstabilisent;
- > la proportion des propriétaires/locataires (CH: 35/65%; NE: 26/74%) joue en notre défaveur;
- > le déficit public et les mauvais indicateurs économiques neuchâtelois nous pénalisent fortement;
- > la trop lourde fiscalité neuchâteloise entraîne inexorablement l'exode – discret mais réel et malheureusement minimisé par nos autorités politiques – d'une minorité de personnes physiques et morales, qui assument financièrement la majeure partie du fonctionnement et du développement économique et immobilier durable de notre état et de nos communes;
- > le réseau de nos voies de communications est encore insuffisamment développé et performant;
- > l'accroissement des investissements industriels, commerciaux et immobiliers pour notre canton demeure une préoccupation constante;
- > les cadres supérieurs de l'industrie et du commerce neuchâtelois sont nombreux à se domicilier hors canton;
- > l'offre neuchâteloise insuffisante d'emplois à valeur ajoutée oblige une majorité des jeunes diplômés formés aux frais de notre canton à s'en aller ailleurs fonder leurs familles et exercer leurs professions;
- > certaines nouvelles lois, parfois édictées dans la précipitation et à contre temps, sont source de complications croissantes, voire même de blocages.

Force est d'admettre que nous ne trouverons pas seuls les solutions, et de constater que le phénomène auquel nous assistons actuellement de polarisation de nos autorités législatives et exécutives, tend à bloquer les réformes que nous devrions pourtant immédiatement engager, car les effets ne se feront pas sentir du jour au lendemain. Pour franchir ces obstacles, notre système constitutionnel et politique

nous impose de rechercher le consensus d'une forte majorité des milieux intéressés et de l'opinion publique, sans quoi – les récentes votations l'ont encore une fois rappelé – tous nos projets de réforme seront voués à l'échec. La CIN doit montrer l'exemple, proposer, écouter, dialoguer et convaincre en vue de l'accomplissement rapide de réformes favorisant le développement immobilier et économique durable de notre canton. Par une approche raisonnée et respectueuse aussi des autres intérêts en présence, nous devrions aboutir à des résultats concrets.

Dans le domaine du droit du bail, la FRI, l'USPI et l'ASLOCA ont démontré, en concluant un "accord romand", que le consensus constitue un instrument de réforme. A l'heure du statu quo résultant du rejet de cet accord par le parlement fédéral ainsi que de l'initiative de l'ASLOCA et du contre-projet du Conseil fédéral par le peuple, nous privilégions désormais la modification du droit fédéral du bail. Au moment d'ouvrir de nouvelles négociations, nous devons rechercher un consensus encore plus large avec les milieux immobiliers alémaniques et le parlement.

Dans ce même état d'esprit consensuel et réformateur, la CIN continuera à oeuvrer à l'allègement de la fiscalité (valeur locative, incitations à l'accession à la propriété et aux investissements immobiliers, etc.), à l'amélioration du traitement administratif des dossiers d'aménagement et de construction, à l'abrogation ou à l'assouplissement de toutes les lois inutilement contraignantes et, d'une façon générale, à la promotion et à la défense de la propriété foncière.

Soyez assurés de l'indéfectible engagement de la CIN qui vous tiendra régulièrement informés de l'actualité immobilière par le biais de CININFO et du site internet (www.cininfo.ch) que je souhaite voir à l'avenir se développer. Enfin, souvenez-vous que vous pouvez en tout temps vous renseigner auprès de notre secrétariat et recourir aux conseils et à l'assistance des deux avocats spécialistes de notre service juridique qui se tiennent à votre disposition.

Jérôme Fer
Président de la CIN

Frais d'entretien d'immeubles

Suite, notamment, à une demande de la commission fiscalité de la Chambre immobilière neuchâteloise, le Conseil d'Etat a pris un arrêté en date du 26 avril 2004 qui modifie le règlement général d'application de la loi sur les contributions directes.

Il s'agit d'une modification très importante qui permet aux propriétaires neuchâtelois de bénéficier des mêmes conditions que leurs homologues des autres cantons romands.

Il faut rappeler que, jusqu'alors, le contribuable pouvait faire valoir une déduction du montant effectif des frais ou une déduction forfaitaire. Cependant, ce système devait s'appliquer à l'ensemble des immeubles et ne pouvait être modifié que tous les 5 ans.

Au surplus, le montant du forfait était plafonné à Fr. 7'200.- pour les immeubles jusqu'à 10 ans d'âge et de Fr. 12'000.- pour les immeubles de plus de 10 ans d'âge.

L'aberration était que le montant du forfait s'appliquait à l'ensemble des immeubles d'un même propriétaire.

La modification entrera en vigueur avec effet au 1^{er} janvier 2004, ce qui signifie que le système sera applicable pour la période fiscale 2004. Dès cette date, le contribuable pourra choisir, lors de chaque période fiscale et pour chaque immeuble, entre la déduction des frais effectifs et la déduction forfaitaire. Par ailleurs, la déduction forfaitaire de Fr. 7'200.- et de Fr. 12'000.- subsistera, mais il s'agira d'un plafond applicable par immeuble et non plus global.

En d'autres termes, le propriétaire d'un appartement en PPE et d'une maison locative, par exemple, pourra choisir le système des frais effectifs pour son appartement et le système forfaitaire pour la maison locative. Il pourra ensuite changer de système chaque année, en fonction des travaux effectués.

Cette modification aura évidemment également un effet positif pour les métiers du bâtiment, puisqu'un propriétaire bénéficiera de plus de souplesse dans la planification des travaux d'entretien. Cette modification constitue une lueur d'espoir dans le sombre paysage fiscal neuchâtelois.

SUN

Pénurie de logements

Initiative socialiste et mesures prises par le Conseil d'Etat.

Une initiative lancée par le parti socialiste pour la construction et la rénovation de logements a abouti en 2 mars 2004. Cette initiative devra être traitée par le Grand conseil.

Une nouvelle fois, la gauche a une conception simpliste pour résoudre la pénurie de logements. Il s'agit, en effet, d'injecter des subventions, ce qui engendrerait des loyers contrôlés par l'Etat. Cette initiative devrait, bien évidemment, à nouveau être financée par les contribuables.

Les expériences passées ont démontré que la création de logements sociaux n'était pas forcément la bonne solution pour remédier à la pénurie. Pour sa part, la Chambre immobilière neuchâteloise préconise plutôt la mise en place de conditions cadres permettant de limiter la réglementation et d'offrir un peu plus de souplesse pour relancer le marché de la construction et de la rénovation.

Le Conseil d'Etat va d'ailleurs dans ce sens, puisque en date du 25 juin 2004, lors d'une conférence de presse, il a

dévoilé le contenu de son plan baptisé "Action logement". Ce plan a été présenté par la Conseillère d'Etat Sylvie Perrinjaquet suite à une consultation auprès des acteurs de la branche immobilière.

Sept mesures sont envisagées afin de combattre la pénurie qui sévit sur le marché du logement dans le canton de Neuchâtel. Parmi les mesures les plus significatives figurent l'accroissement de l'offre de terrains à bâtir en facilitant le dézonage, l'accélération du traitement des oppositions et recours, la responsabilisation de leurs auteurs par le biais d'une augmentation des émoluments et également l'amélioration de l'imposition fiscale pour les fonds de placements immobiliers.

On voit ici que le Conseil d'Etat tente de favoriser le marché libre, en améliorant les conditions cadres. Le Conseil d'Etat n'a pas encore fait connaître sa réponse à l'initiative socialiste pour la construction et la rénovation de logements.

Il s'agit donc de deux affaires à suivre que nous relaterons évidemment lors de nos prochaines éditions.

SUN

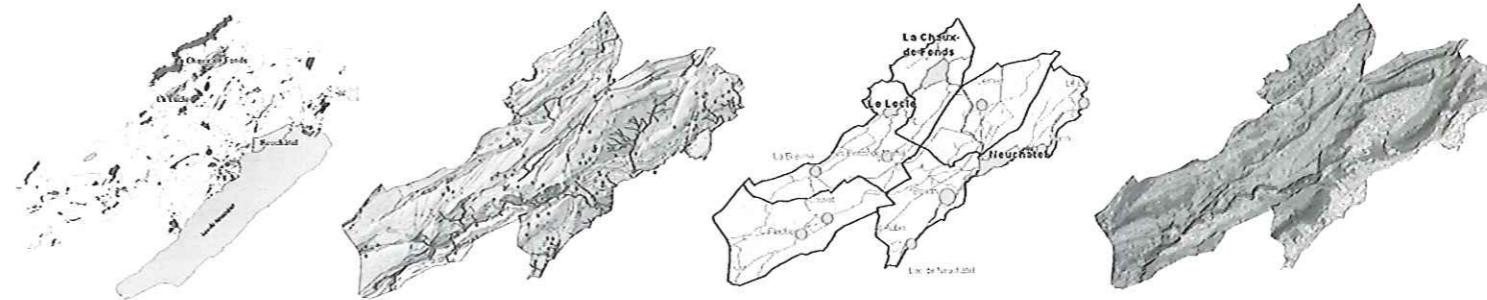
Christian Blandenier à la vice-présidence de la FRI

Lors de la dernière Assemblée générale de la Fédération romande immobilière (FRI), le Président sortant de la CIN, M^e Christian Blandenier, a été nommé vice-président de la FRI.

Nous précisons que M^e Blandenier reste membre à part entière du Comité de la CIN qu'il a présidé avec brio durant ces trois dernières années.

SUN

Le système d'information du territoire neuchâtelois



Qu'est-ce que le SITN?

Depuis plus de 10 ans, le canton de Neuchâtel s'investit pour mettre en œuvre progressivement le Système d'Information du Territoire Neuchâtelois (<http://www.ne.ch/sitn>), une démarche intégrée et concertée, abor-



Marc Riedo
Ingénieur en génie rural
Responsable du SITN

dant simultanément les dimensions stratégique, organisationnelle et technique pour la diffusion et l'exploitation de l'information géographique. Les différents organes stratégiques et opérationnels constitués ont pour mission de concevoir un instrument d'aide à la décision utile dans les domaines les plus variés: aménagement du territoire, gestion et protection du patrimoine, gestion de ressources naturelles (sol, eau, forêt), gestion d'infrastructures (routes, transports, eaux usées, gaz, électricité, télécommunications), sécurité, agriculture, etc. Le cœur de ce système d'information est une base de données géographiques. Concrètement, on peut se représenter ceci comme un ensemble de plans, cartes, photos et informations sous forme numérique qui décrivent notre territoire. Ces informations, l'utilisateur peut les manipuler, les analyser, les combiner et les reproduire grâce à l'outil informatique avec infiniment plus de souplesse qu'il était possible de le faire lorsque ces mêmes plans et cartes n'existaient que sur un support papier.

Quelles informations peut-on obtenir?

Le catalogue actuel des données du SITN comprend de très nombreuses données (plusieurs millions d'objets) regroupés dans différentes thématiques. Pour ne citer que quelques exemples: les cartes topographiques à toutes les échelles, les données cadastrales (la donnée de référence la plus importante), des photos aériennes, des données très précises sur l'altimétrie, les données d'aménagement du territoire (plan d'aménagement locaux, zones naturelles protégées, périmètres des plans de quartiers, etc.), les zones viticoles, les surfaces agricoles utiles, les drainages, les secteurs et zones de protection de captage, les informations sur les routes cantonales et communales, les accidents, les lignes de transports publics, les données sur les dangers naturels, la géologie, l'hydrogéologie, le cadastre souterrain, etc. Ce catalogue de données s'enrichit par l'acquisition des données faites par les services de l'état, les communes ou l'achat de données à des partenaires privés et à la confédération.

A qui s'adresse t'il?

Le SITN s'adresse à toutes les personnes, professionnels de tous les domaines du secteur public et privé ou simples citoyens ayant besoin de cartes ou d'informations géographiques. Le guichet cartographique internet (<http://www.ne.ch/sitn>) est une application accessible à tout le monde sans restrictions permettant de consulter une part importante de ces données. Il s'agit d'un guichet virtuel conçu selon les principes du e-gouvernement: accès facilité à l'informa-

tion, transparence, disponibilité (24h /24, 7j/7).

Quels sont les développements possibles?

Le SITN continuera de se développer en fonction des besoins des utilisateurs et des nouvelles possibilités technologiques (GPS, balayage laser, photos aériennes et satellites à très haute résolution, etc.). On peut citer d'une part la mise en réseau avec les autres systèmes d'information (par exemple le registre foncier, les données statistiques, le guichet sécurisé unique) et avec les infrastructures des partenaires à l'échelle locale, régionale et nationale (projet www.e-geo.ch). D'autre part, l'objectif est de faire évoluer la base de données existante en couvrant tout le territoire avec les données de référence à grande échelle (par exemple finalisation de la numérisation du cadastre pour tout le canton d'ici 2011), d'intégrer de plus en plus de données thématiques et d'évoluer vers des représentations de plus en plus précises et réalistes de notre territoire (par exemple des représentations tridimensionnelles). Les partenaires concernés disposeront d'un instrument de plus en plus performant pour la gestion du territoire et le développement du RUN.



Pierre-Alain Trachsel
Ingénieur géomètre breveté
Géomètre cantonal

SUN