

FAITS ET CHIFFRES

Liquidation facilitée des sociétés immobilières

L'imposition de la liquidation des sociétés immobilières dont les immeubles sont repris par leurs actionnaires bénéficie d'allègements jusqu'au **31 décembre 1999**. Cette procédure de liquidation requiert beaucoup de temps. Dans ces circonstances, vu l'échéance du 31 décembre 1999, nous rendons attentifs les propriétaires désireux de liquider leur S.I. que c'est le dernier moment pour entreprendre les démarches nécessaires. Les notaires ou les fiduciaires peuvent vous conseiller.

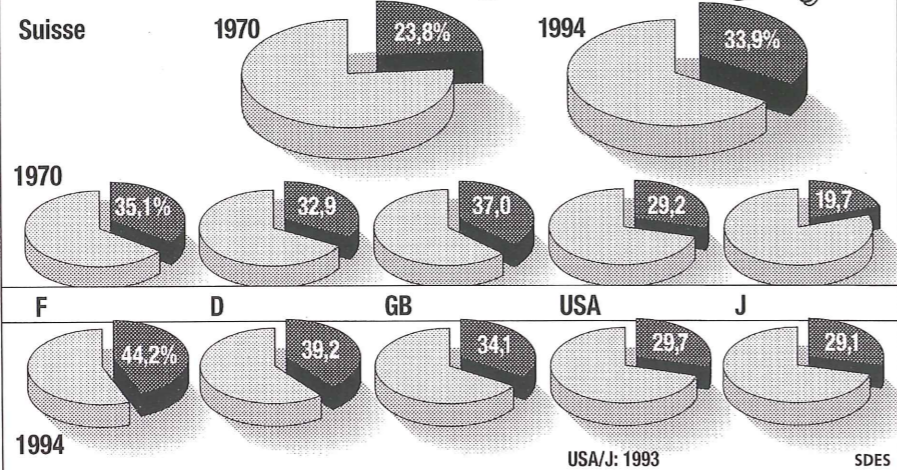
IMPRESSUM

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

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

Suisse: une quote-part fiscale élevée

Part des impôts au produit intérieur brut (quote-part fiscale)



La quote-part fiscale (part des impôts et des assurances sociales obligatoires au produit intérieur brut) s'est élevée en Suisse à 33,9% en 1994. En 1970, elle se montait à 23,8%, soit une progression de 42% en vingt-cinq ans. Les impôts et les assurances sociales obligatoires absorbent ainsi un franc gagné sur trois.

La Cour de Cassation civile donne raison au bailleur !

Un bailleur notifie une hausse de loyer à la suite de travaux à plus-value. Le locataire saisit l'Autorité régionale de conciliation (ARC) qui constate l'échec de la conciliation. Le bailleur ne saisit pas le Tribunal compétent dans les 30 jours qui suivent l'échec de la conciliation mais choisit d'envoyer une nouvelle notification pour les mêmes travaux, toutefois avec une motivation différente. Le locataire saisit l'ARC qui constate à nouveau l'échec de la conciliation. Le bailleur engage dans les 30 jours la procédure devant le Tribunal et le locataire invoque

préjudiciellement l'irrecevabilité de la demande ou son rejet fondé sur l'autorité de chose jugée.

La Cour a estimé que le fait de n'avoir pas saisi le juge à la suite de l'échec de la première conciliation ne privait pas le bailleur de faire valoir la majoration dans une procédure ultérieure. Ainsi, le bailleur qui n'agit pas devant les tribunaux après une audience de conciliation qui a échoué ne perd pas son droit matériel qu'il peut toujours invoquer ultérieurement.

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°4 - 17 décembre 1997

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

EDITO

Aménagement du territoire: la maîtrise du futur

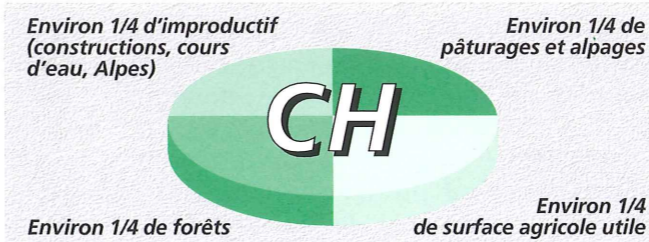
L'aménagement du territoire devra faire face à de nouveaux défis ces prochaines années. Son rôle se révélera de plus en plus important.

Partagés entre la protection et le développement, contraints de gérer des surfaces qui s'amenuisent, nous devons revoir les plans directeurs cantonaux, qui ont certes joué un rôle important, mais qui doivent être adaptés.

De même, une approche internationale doit nous occuper, sachant que les frontières ne sont pas une limite infranchissable en cette matière.

La situation est encore incertaine, avec les modifications législatives actuellement en discussion devant le Parlement fédéral.

Tout d'abord, il est bon de rappeler que notre territoire n'est pas extensible. La répartition de cet espace se présente de cette manière :



Pas besoin de longues explications pour comprendre que le quart de la surface agricole utile est celui qui est le plus menacé (développement des zones urba-

nisées, construction de routes, espaces destinés aux loisirs et au sport, terrains de compensation lorsque d'autres surfaces, en particulier les forêts, sont touchées).

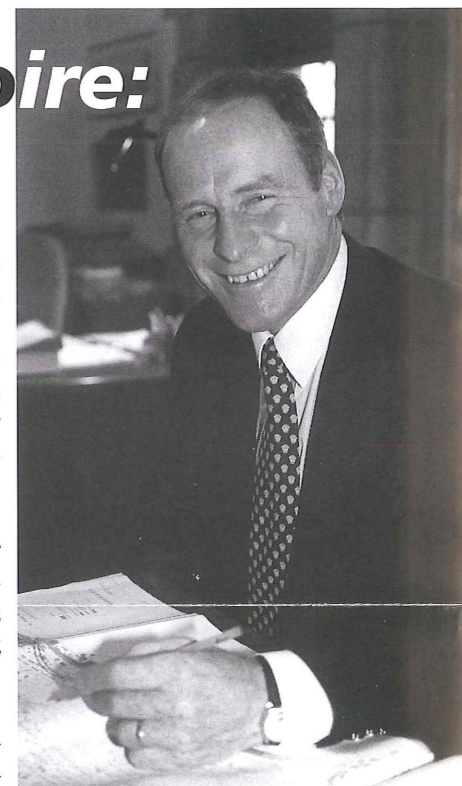
Il faut dès lors en tenir compte dans nos planifications si nous désirons préserver l'avenir et maîtriser les coûts.

Au plan fédéral, la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire devrait apporter une contribution à la maîtrise des changements structurels de l'agriculture, qui est confrontée à de nouveaux défis.

Selon la loi actuellement en vigueur, seules les activités pour lesquelles le sol est un facteur de production indispensable sont considérées comme agricole (modèle "production").

Dans la révision, on considère que dorénavant, toutes les activités servant à la production agricole ou horticole seraient considérées comme conformes à l'af-

Suite → Page 2



Pierre Hirschy, Conseiller d'Etat et Chef du Département de la gestion du territoire

Notre invité

SOMMAIRE

2 Page "On en parle!"
"Pratique Dumont":
Regrettable retour en
arrière...

3 Page "Interview"
Quand économie
d'énergie et confort
vont de paire

4 Page "Faits et chiffres"
La Cour de cassation
civile donne raison
au bailleur !

On en parle

Décompte de charges

Le séminaire que la CIN a organisé a connu un vif succès. Les membres qui n'auraient pas pu participer et qui seraient néanmoins intéressés par ce sujet peu-

vent demander le **support de cours** au secrétariat.

Le programme des séminaires 1998 vous sera communiqué dans

un prochain numéro du CIN Info. Il sera tenu compte des souhaits des participants au séminaire sur le décompte de charges.



"Pratique Dumont"

Le CIN Info N° 3/97 vous informait d'un assouplissement de cette pratique.

Malheureusement, suite à l'intervention de quelques membres, nous avons pu apprendre que l'administration cantonale des contributions interprétait la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral

d'une manière très restrictive, à notre grande déception.

Nous nous insurgeons vivement contre cette attitude qui ne contribuera ni à relancer le secteur de la construction, ni à diminuer l'engorgement des tribunaux qui devront être saisis.

Par prudence, nous vous conseillons de prendre contact avec notre service juridique avant d'entreprendre des travaux d'entretien dans les 5 ans qui suivent l'acquisition d'un bien immobilier.



→ Edito (suite)

tation de la zone agricole (modèle "produits"). Néanmoins, l'exploitation tribulaire du sol restera la règle.

Le fait que les activités servant à une production non tribulaire du sol ne soit pas conforme à l'affectation de la zone agricole dans la législation actuelle ne signifie pas que ces projets ne puissent pas être autorisés. Lorsque les exigences préalables sont réalisées, l'article 24 al. 1 LAT autorise les bâtiments au titre de construction imposée par la rentabilité de l'exploitation.

La notion de constructions servant à la production non tribulaire du sol n'est donc pas quelque chose de nouveau. Dans le projet de révision, les modifications proposées concernant les dérogations touchent exclusivement les bâtiments existants qui ont perdu leur usage initial en raison des modifications structurelles en cours.

Toutefois, la nouvelle utilisation doit être limitée au volume construit existant au moment de l'octroi de l'autorisation, toute possibilité ultérieure d'agrandissement étant exclue. Il s'agit donc d'un moyen de maîtriser raisonnablement les conséquences des modifications apportées par le projet de révision.

Le nouvel article 24 al. 2 permettrait de changer l'affectation des bâtiments ou parties de bâtiments inutilisés des exploitations agricoles qui, en raison des changements économiques, ne tirent plus de leurs activités liées à l'exploitation agricole ou horticole un revenu leur permettant de rester viables. Le secteur commercial ou artisanal doit cependant rester secon-

daire par rapport à l'exploitation agricole. En outre, seules les activités commerciales ou artisanales "proches de l'exploitation" seraient autorisées.

Cette notion implique par exemple la possibilité d'exploiter une petite scierie ou un petit atelier pour la réparation de machines agricoles. Elle implique également les aménagements nécessaires à l'organisation de vacances à la ferme. L'adjonction d'une activité accessoire artisanale ou commerciale proche de l'exploitation ne modifie pas le caractère agricole du domaine dans son ensemble. L'activité principale et l'activité accessoire restent donc indissociables et sont régies par le droit foncier rural.

L'aménagement du territoire devra ainsi faire face à des défis importants ces prochaines années. Son rôle devrait se révéler de plus en plus important.

L'instrument clé pour résoudre les problèmes qui subsistent et pour affronter les nouveaux défis est le plan directeur cantonal, dont la revalorisation devrait être l'objectif principal de la Confédération et des cantons ces prochaines années. C'est en effet par une conception appropriée de cet instrument qu'il sera possible de trouver des solutions pour concilier les principes d'aménagement dans un monde en mouvement, pour mettre en pratique les grandes lignes de l'organisation du territoire suisse, pour assurer la qualité urbanistique et architecturale, pour réaménager les territoires bâtis et pour concrétiser la nouvelle approche de l'espace rural.

P. Hirschy

Conseiller d'Etat

Chef du Département de la gestion du territoire

Interview

La politique de l'énergie bouge... Une approche désormais "hédoniste"...

Hédonisme: système moral qui fait du plaisir le principe ou le but de la vie. Voilà ce que dit le "Petit Larousse", voilà aussi ce qu'aurait pu nous dire M. Jean-Luc Juvet, Chef du Service cantonal de l'énergie. Au feu les contraintes, l'écologie triste, les économies contraignantes: désormais, la politique de l'énergie se résume à l'équation suivante: économies d'énergie = confort accru, plaisir de vivre, technologie de pointe!



M. Jean-Luc Juvet, Chef du Service cantonal de l'énergie

On dit que les cordonniers sont toujours les plus mal chaussés. L'adage se vérifie dans les locaux du Service cantonal de l'énergie, un pavillon mal isolé, construit certainement à la va-vite, sis dans l'ancien domaine Suchard, à Serrières... pourtant, c'est de ce bâtiment, témoin des années de croissance économique, que M. Juvet et ses collaborateurs dessinent la politique énergétique cantonale, conçue par l'Etat - un peu - et la Confédération - de plus en plus, puisque le leur en passant par la récupération des rejets de chaleur. L'essentiel est de répondre à des critères d'économies, qui peuvent aller jusqu'au tiers par rapport à des constructions normales. Une telle opération se termine par l'attribution, par nos services qui se déplacent donc pour suivre les chantiers, du label "Minergie". Les tarifs ne sont pas encore définis, mais je vous donne un fourchette: 280 francs pour une maison individuelle, 3'500 francs pour une promotion.

d'énergie est très sensiblement abaissée par rapport à des standards usuels.

Qu'en coûte-t-il aux actuels ou futurs propriétaires, aux promoteurs qui seraient intéressés?

JLJ - il est difficile de répondre à cette question. "Minergie", c'est toute une somme de solutions techniques, adaptées à chaque type d'habitation. Cela peut aller de l'isolation à des pompes à

"Un message de culpabilisation n'est pas porteur"

JLJ - L'intention des services cantonaux traitant de l'énergie est d'aller plus loin que les normes réglementaires et légales visant à des économies, mais de manière volontaire. Voyez le standard "Minergie": il s'agit de principes de construction, appliqués à des constructions ou à des rénovations. Le but est de proposer au marché des objets très confortables mais où la consommation

de l'énergie est très sensiblement abaissée par rapport à des standards usuels.

de l'énergie est très sensiblement abaissée par rapport à des standards usuels.

La Confédération se montre aussi active. Qu'en est-il du programme de relance*?

JLJ - Le Parlement fédéral a mis

sous toit ce programme de relance au printemps dernier; 64 millions sont à disposition et nous espérons que les Romands - souvent à la traîne lorsqu'il s'agit de bénéficier de subventions fédérales - profiteront de ces opportunités, car elles sont vraiment intéressantes: quiconque entend réaliser des investissements dans l'enveloppe du bâtiment, la récupération de chaleur, l'éclairage ou le remplacement du système de chauffage recevra une subvention d'environ 15%; si les travaux concernent deux domaines - par exemple l'éclairage et le chauffage - le subventionnement augmente de 3%. Ces normes sont valables pour des investissements situés entre 50'000 et 7 millions de francs; aussi bien des petits propriétaires indépendants que des institutionnels peuvent donc être intéressés par ce programme.

* "Minergie" et les possibilités de bénéficier du programme de relance vous intéressent? N'hésitez pas à contacter le Service cantonal de l'énergie, Tivoli 16, 2003 Neuchâtel, tél.: 889 67 20 qui est prêt à vous aider dans vos démarches.

