

**FAITS ET CHIFFRES**

**Directives de la CIN**

- décompte de charges
- baisse de loyer
- restitution de la chose louée (état des lieux)
- Garantie-loyer

Soucieux de vous informer le mieux possible, nous avons rédigé

ces **directives** qui sont gratuitement à votre disposition au secrétariat (téléphone : 032 / 729 99 90). Elles traitent en détail, avec des exemples pratiques, des problèmes que les propriétaires d'immeubles locatifs rencontrent très souvent.

S'agissant du **décompte de charges**, il est conseillé d'adapter l'acompte mensuel plutôt que de réclamer chaque fin d'exercice un supplément. La directive sur ce sujet contient un exemple d'adaptation de l'acompte (formule officielle).

**DATES A RETENIR**

**3 novembre 1998 à 19h15**  
à l'Hôtel des Endroits, à La Chaux-de-Fonds.

**12 novembre 1998 à 19h15**  
l'Hôtel Beaulac, à Neuchâtel

**Conférences d'automne**

Selon une tradition bien établie, la CIN et l'UNPI ont uni leurs efforts pour préparer la prochaine conférence qui traitera de :

- état des lieux
- restitution anticipée

- non-paiement du loyer
- baisse de loyer.

Ces sujets seront présentés par Mlle Sophie Corti, MM. Jacques Nanchen, André Bolliger et Laurent Amez-Droz.

**Changement au secrétariat**

Notre dévouée et appréciée juriste Mlle Séverine Gutmann nous a quitté à la fin du mois de mars pour entreprendre un stage d'avocat. Nous lui souhaitons plein suc-

cès et accueillons Mlle Sophie Corti, juriste également, qui vient renforcer le secrétariat afin de vous fournir de précieux conseils.

**Adresse exacte**

Afin de faciliter l'acheminement de notre revue, nous vous serions très reconnaissants de vérifier si l'ad-

resse indiquée ci-contre est **exacte** et, dans le cas contraire, de nous en informer au 032 729 99 90.

**Statistique des logements vacants**

Le CIN Info No. 5 vous indiquait la liste des communes où sévit "la pénurie" de logements.

Cette liste est établie sur la base d'une statistique arrêtée au 30 juin de chaque année qui est en cours d'élaboration.

Les propriétaires doivent participer à la préparation de cette statistique. Les professionnels qui gèrent des immeubles dans plusieurs communes remplissent soigneusement un formulaire qu'ils adressent directement à l'Office cantonal de la statistique,

tandis que les propriétaires qui gèrent eux-mêmes leurs immeubles doivent s'adresser à l'administration de leur commune. Ces dernières font paraître des annonces dans les Bulletins officiels afin d'inviter les propriétaires à leur transmettre ces données.

Nous vous remercions de collaborer à l'élaboration de ces statistiques afin qu'elles reflètent le mieux possible la réalité.

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°6 - 17 mai 1998

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

**EDITO**

**Une dimension helvétique**

La Fédération romande immobilière (FRI) regroupe les 6 associations cantonales de propriétaires, les Chambres immobilières, que connaît la Suisse romande.

Elle vit de leur dynamisme. Elle permet leurs échanges. Elle assure leur information. Elle coordonne leurs efforts. Elle soutient leurs démarches auprès des autorités de leurs cantons respectifs.

Mais le rôle principal et spécifique de la FRI est ailleurs. Il est de faire entendre sa voix au niveau fédéral et de tenter de prendre part aux processus décisionnels dans des domaines aussi importants que le droit privé (bail à loyer, propriété, etc), le droit foncier, les principes directeurs de l'aménagement du territoire et la Lex Friedrich, la fiscalité directe (impôt fédéral et harmonisation intercantonale), la politique du logement, etc.

Et c'est aussi dans la dimension helvétique que se déroule le jeu économique, que circulent les flux de capitaux, que se décident les investissements, que fonctionnent les instituts financiers.

C'est ici que la FRI mesure tout à la fois sa force et sa faiblesse.

Elle est forte d'exister et de représenter l'économie immobilière d'une région comptant un million d'habitants.

Elle l'est aussi de pouvoir s'exprimer en collaboration avec les associations couvrant les parties alémanique et italienne du pays.



Amiod de Dardel, ancien président de la FRI

Quant à sa faiblesse, c'est celle de ses moyens, qui sont dérisoires en regard de la lourdeur des problèmes à aborder. Impossible d'être partout et d'entrer sérieusement dans tous les sujets ! Que de projets formés et non réalisés !

Qu'importe ! La position minoritaire, que ce soit face à une opinion publique où l'idéologie reste dominante, ou dans la configuration helvétique, n'est-elle pas aussi la plus valorisante, du fait qu'elle oblige à marquer son originalité et conduit à se montrer innovatif ?

La FRI assume pleinement cette situation.

Elle n'en est pas moins consciente du fait que seul un regroupement des forces permettra à l'économie immobilière suisse d'agir avec la meilleure efficacité, sous condition bien sûr, selon la tradition de notre pays, de respecter l'identité de chacun des partenaires.

Amiod de Dardel, ancien président de la FRI

**SOMMAIRE**

Page **2** "On en parle!"  
Marche à suivre lors de la restitution de la chose louée

Page **3** "Interview"  
Un nouveau plan pour Neuchâtel

Page **4** "Faits et chiffres"  
Statistique des logements vacants

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

IMPRESSUM

**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](mailto:chambreimmo@vtx.ch)  
Rédacteur responsable: Ph. Boillod  
Concept graphique: Graffiti, Hauterive  
Tirage: 2'000 exemplaires  
Reproduction libre, justificatif souhaité

JAB  
2072 Saint-Blaise

On en parle

## Fiscalité immobilière

### Déduction des intérêts passifs

Même si cela peut sembler évident pour un bon nombre de propriétaires, il est important de rappeler que l'intégralité des intérêts hypo-

thécaires peut être déduit du revenu. Cette possibilité est appliquée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1995 car, suite à une jurisprudence du Tribunal

fédéral, le Conseil d'Etat avait dû modifier son ancien règlement qui ne permettait pas une déduction supérieure à la valeur locative. 


## Déduction des frais d'entretien

Nous vous informions dans le CIN Info No. 5 qu'une réunion aurait lieu entre les milieux immobiliers et le Service des contributions pour discuter de ce sujet. La discussion se poursuit et nous essayons de sensibiliser l'Administration fiscale sur une notion plus large des frais d'entretien. Nous estimons par exemple qu'un chan-

gement de fenêtres ou de volets doit, dans tous les cas, être entièrement déductible du revenu.

Nous vous informerons bien entendu du résultat final de nos discussions, mais dans l'immédiat, pour votre déclaration d'impôts 1998, nous vous prions de lire attentivement la page 17 des direc-

tives du Service des contributions tout en précisant que le "formulaire de répartition" ne doit être rempli que si des travaux d'amélioration ont été faits sur votre immeuble.

En cas de doute, n'hésitez pas à consulter un professionnel. 

## Marche à suivre lors de la restitution de la chose louée.

Le bail étant un contrat de durée, la restitution de la chose louée est donc un élément essentiel. Il s'agit de la phase finale du contrat de bail qui revêt une grande importance puisqu'il en découle différentes obligations qui incombent aux deux parties.

Voici de manière succincte les différentes démarches chronologiques à effectuer :

- fixer la date et l'heure de l'état des lieux de sortie ainsi que la remise de l'appartement ou du local commercial. L'état des lieux doit avoir lieu au plus tard le dernier jour du bail à midi (art. 13 et 14 des Usages locatifs). Si l'échéance tombe sur un samedi, un dimanche ou un jour férié, la remise des locaux est reportée au 1<sup>er</sup> jour ouvrable suivant.

Si le locataire restitue les clefs avant l'échéance du bail, il faut les refuser et les renvoyer en "recommandé" au locataire en lui indiquant que la restitution des clefs se fera lors de la restitution de l'appartement, soit à l'échéance du bail.


- établir un procès-verbal d'état

des lieux de sortie signé sur place par les deux parties. Ce document, comparé au procès-verbal de l'état des lieux d'entrée, permettra de mettre en évidence les dommages éventuels imputables au locataire.

- demander sa nouvelle adresse au locataire pour pouvoir lui signifier par la suite, le cas échéant, le montant de la réparation des dégâts ainsi que le décompte de charges.

- indiquer immédiatement au locataire, par lettre "recommandée", les dégâts constatés qui sont à sa charge (avis des défauts). Le cas échéant, indiquer au locataire de déclarer le sinistre à son assureur responsabilité civile.

- dans le cas où de graves dégâts sont constatés, que le locataire refuse de signer le procès-verbal et qu'il conteste sa responsabilité, le bailleur pourra faire procéder à un constat officiel par un notaire, sous suite de frais importants qui pourront toutefois être mis à la charge du locataire.

- exécuter les travaux après constat, mais avant d'obtenir le remboursement du locataire. 

Interview

## Un plan d'aménagement novateur pour la ville de Neuchâtel

*La ville de Neuchâtel est désormais dotée d'un plan d'aménagement communal. Fruit d'un lent et patient travail, il doit guider le pouvoir politique et les urbanistes dans les 20 prochaines années, pour le moins. Fabien Coquillat, architecte communal adjoint, évoque pour nous cette réalisation novatrice.*



Fabien Coquillat, architecte communal adjoint

**Q**uel est le but d'un tel plan?

FC - C'est de permettre un développement harmonieux de la ville, tout en préservant ce qui fait l'identité de Neuchâtel, particulièrement son patrimoine naturel et architectural.

Subsidiairement, c'est d'adapter la réglementation communale aux nouvelles exigences de la législation en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

**Qu'y a-t-il de fondamentalement nouveau dans ce plan?**

FC - On a parlé de « nouvelle philosophie d'aménagement ». Concrètement, il s'agit de dépasser l'aspect purement réglementaire (ce qui est ou n'est pas autorisé à tel ou tel endroit) et de parvenir à une gestion qualitative et concertée de l'aménagement du territoire. Le dialogue maître d'ouvrage/Autorités est posé comme principe de base, comme préalable à toute intervention sur l'espace construit ou non construit. Le plan d'aménagement fournit les outils nécessaires à cette démarche, notamment le plan stratégique d'aménagement ou les fiches explicatives complétant et illustrant le règlement.

Dans certains domaines (énergie, nature), le nouveau plan d'aménagement se situe en pionnier, ce qui a par exemple permis à Neuchâtel d'obtenir en 1996 le prix de l'ASPAN « Nature comprise ».

**Pour combien de temps un tel plan est-il prévu? Comment garantir sa "pérennité"? N'est-il pas trop rigide, peut-on l'adapter rapidement à une nouvelle situation?**

FC - Dans la pratique, on doit se poser régulièrement la question de l'adéquation de l'outil aux objectifs d'aménagement, lesquels évoluent inévitablement avec le temps. Des adaptations, corrections peuvent être nécessaires ponctuellement mais on estime qu'une révision plus fondamentale devrait être mise en oeuvre au bout d'une quinzaine d'années. Un plan d'aménagement est donc quelque chose de vivant, qui doit muer régulièrement.

Le cadre réglementaire a été établi de manière assez large pour qu'il n'entrave pas systématiquement toute évolution. Si d'aventure il fallait adapter le plan à une nouvelle situation, c'est uniquement la procédure de modification des

plans prévue par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire qui pourrait freiner le processus et non la nature du plan en question.

**De quoi faudra-t-il tenir compte lors de l'élaboration du prochain plan?**

FC - L'urbanisme doit établir la synthèse de données diverses issues de l'économie, des sciences sociales, de la technique, etc. et un plan d'aménagement représente la recherche d'un équilibre entre toutes les composantes de l'activité humaine sur un territoire donné. Il est difficile d'imaginer ce qui pourra influencer cet équilibre lorsqu'il s'agira d'élaborer un nouveau plan.

On peut cependant prévoir que l'amélioration du cadre de vie, la protection de l'environnement, la notion de développement durable vont continuer à

jouer un rôle important dans ce processus. Mais l'essentiel est que l'homme - et la satisfaction de ses besoins fondamentaux - restent la préoccupation centrale des planificateurs de demain.

**"La synthèse des données de l'économie"**