

**FAITS ET CHIFFRES**

**Information: Philippe Boillod nous quitte, Jean-Claude Baudoin arrive...**

En 1989, les chambres de district fusionnaient en une seule chambre cantonale dotée d'un secrétariat permanent. Monsieur Philippe Boillod participait déjà à la mise en place de ce secrétariat, à l'époque intégré au sein de la Chambre du commerce et de l'industrie. Il devint «Responsable de l'information». En presque 10 ans d'activités, Monsieur Philippe Boillod a fourni de gros efforts pour vulgariser l'information immobilière afin de la

rendre accessible aux propriétaires. Il s'est également occupé de campagnes de votations populaires.

Nous lui devons également la conception de notre périodique «CIN Informations et Commentaires» depuis début 1997. Une belle réussite qui nous permet de vous tenir régulièrement au courant de l'actualité immobilière avec qualité de fond et de présentation. Au nom de vous tous, nous le re-

mercions sincèrement pour l'activité consacrée durant ces dix dernières années et lui souhaitons plein succès dans ses nouvelles fonctions.

Pour lui succéder, le comité de la CIN a, le 9 décembre, nommé Monsieur Jean-Claude Baudoin responsable de l'information. Nous avons déjà le plaisir de l'accueillir aujourd'hui en page une, puisque c'est lui qui signe ce dernier éditorial 1998.



**Résiliation de bail pour cause de rénovation d'un appartement.**

Une récente décision de l'Autorité régionale de conciliation a montré combien il est difficile de justifier

la résiliation d'un bail d'habitation pour cause de rénovation.

Dans le cas d'espèce, le bailleur a dû produire un rapport technique attestant le mauvais état de la poutre et faire constater à l'Autorité que les plafonds de l'appartement devaient être démontés pour que la charpente puisse être traitée ou remplacée.

L'ampleur des travaux et la taille de l'appartement ne permettaient pas le maintien du bail.

On peut imaginer que si les travaux avaient été moins importants, le congé aurait été annulé, les travaux répartis sur une longue période avec octroi d'une réduction de loyer compte tenu des désagréments subis.

Dans la mesure du possible, il convient donc de profiter d'une résiliation donnée par le locataire pour procéder à de gros travaux de rénovation.



**Modeste baisse de la valeur locative en 1999**

Comme nous le craignons, le Conseil d'Etat a décidé d'une très légère baisse de la valeur locative pour 1999.

Le plus choquant, c'est qu'elle ne profite qu'aux propriétaires qui occupent leur villa depuis 1970.

Les plus anciens bénéficient déjà d'un taux favorable de 4.4 % et n'auront rien de plus.

C'est révoltant si l'on sait que ce

sont surtout ces propriétaires là qui avaient le plus souffert de la réévaluation cadastrale de 1995.

Afin de manifester votre insatisfaction, nous vous encourageons vivement à voter "OUI" à l'initiative "Propriété du logement pour tous" le 7 février 1999.

Un "OUI" massif nous permettra de reprendre le combat encore plus vigoureusement avec les autorités de notre canton.



**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°8 - 21 décembre 1998

PUBLICATION TRIMESTRIELLE DE LA CHAMBRE IMMOBILIÈRE NEUCHÂTELOISE

**EDITO**

**Accession à la propriété: de la parole aux actes!**

**L**e compte à rebours a commencé. Avec vous, nous entrons en campagne. Objectif politique essentiel : voter et faire voter l'initiative populaire «Propriété du logement pour tous». Plus loin, encore une fois, il s'agira d'encourager l'accession à la propriété, valeur économique et sociale non reconnue et voire même bafouée dans notre pays.

Quels sont les buts principaux de cette initiative qui sera soumise à l'appréciation du souverain suisse le 7 février de l'an prochain ? Avant tout, ils préconisent une large incitation fiscale par des mesures précises et résumées comme suit :

- déduction fiscale de l'épargne en vue de la construction ;
- utilisation des fonds du deuxième pilier à des conditions fiscalement favorables pour acquérir un logement en propriété ;
- atténuation de la fiscalité pendant les dix ans qui suivent l'acquisition d'un logement.

Il faut encore accrocher deux autres objectifs à l'intention politique ; ils concernent le maintien du patrimoine et proposent des allègements fiscaux généraux pour tous les propriétaires par les moyens suivants :

- modération de la valeur locative ;
- gel des valeurs locatives pour une durée d'utilisation individuelle, c'est-à-dire tant et aussi longtemps que le propriétaire restera le même.

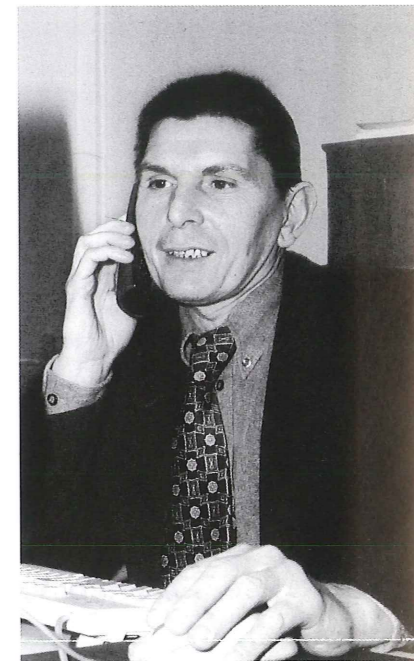
Si le Conseil fédéral propose aujourd'hui de rejeter

cette initiative populaire déposée au mois d'octobre 1993 par la Société suisse des propriétaires fonciers et munie de 154'850 signatures valables, c'est ainsi qu'il justifie sa principale opposition: «L'initiative entraînerait une diminution des recettes de 400 à 500 millions de francs pour la Confédération et de 1 à 1,4 milliard de francs pour les cantons.»

A notre sens, l'argument est un peu court si l'on considère que le mandat constitutionnel pour encourager l'accession à la propriété en Suisse n'est de loin pas réalisé. A tout le moins, il s'agirait d'empoigner le dossier à bras-le-corps et de considérer l'initiative comme une chance unique de transmettre à l'économie suisse de nouvelles impulsions durables, avec à la clé la concrétisation d'un désir social important pour l'individu. Notre motivation est encore renforcée par les conclusions d'une étude menée par le professeur Tobias Studer, de Bâle, mandaté par les auteurs de l'initiative pour estimer les bénéfices économiques et fiscaux d'une promotion efficace de la propriété du logement.

Quels sont les points forts des constats ? Il ressort des modèles de comptes élaborés qu'avec un effet maxi-

Suite → Page 2



Jean-Claude Baudoin, responsable de l'information

**SOMMAIRE**

**2** Page **"On en parle!"**  
Indemnité pour travaux à plus-value du locataire

**3** Page **"Interview"**  
Accession à la propriété: on vote!

**4** Page **"Faits et chiffres"**  
Bienvenue à Jean-Claude Baudoin

**On en parle**

## Travaux effectués par le locataire. Indemnité pour plus-value.

Un locataire n'a le droit d'entreprendre des travaux de rénovation ou de modification dans les locaux loués qu'avec le consentement écrit du bailleur. Si, à la fin du bail, ces locaux présentent une plus-value considérable résultant des travaux effectués, le locataire peut exiger, selon l'art. 260a al. 3 CO, une indemnité pour cette plus-value.

Le propriétaire n'est toutefois pas tenu de verser une indemnité pour les rénovations ou les modifications effectuées par le locataire. En effet, le Tribunal fédéral a jugé, dans un Arrêt du 17 mars 1998, que l'art. 260a al. 3 CO prévoyant une indemnité pour plus-value était une disposition de **droit dispositif**.

Dans cet Arrêt, le TF admet qu'il n'y a pas lieu d'apporter une restriction à la liberté contractuelle sur ce point, qui aurait pour effet la nullité de la renonciation du locataire à une indemnité. Cela porterait en outre préjudice au locataire, puisque le bailleur qui ne pourrait

pas s'assurer d'une renonciation valable du locataire à une indemnité refuserait de donner son consentement.

**Le locataire peut donc valablement renoncer à l'avance à toute indemnité.**

Ainsi, les parties peuvent conclure un accord, soit lors de la conclusion du bail, soit postérieurement dans un avenant, dans lequel le propriétaire donne son consentement aux travaux et le locataire quant à lui renonce à une indemnité.

Dans tous les cas, lorsqu'un locataire envisage de tels travaux, nous vous conseillons de conclure au préalable un **accord écrit (convention)** prévoyant les éléments suivants :

- votre consentement aux travaux envisagés, en les décrivant précisément et,
- soit une indemnité pour plus-value à verser au locataire en fin de

bail, dégressive en fonction de la durée de vie des installations et de la durée d'occupation des locaux ou aucune indemnité du tout - soit l'engagement du locataire à remettre à ses frais les locaux en leur état initial à la fin du bail.

**Art. 260a**

<sup>1</sup> Le locataire n'a le droit de révoquer ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur.

<sup>2</sup> Lorsque le bailleur a donné son consentement, il ne peut exiger la remise en état de la chose que s'il en a été convenu par écrit.

<sup>3</sup> Si, à la fin du bail, la chose présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification acceptées par le bailleur, le locataire peut exiger une indemnité pour cette plus-value; sont réservées les conventions écrites prévoyant des indemnités plus élevées.



## Révision de l'estimation cadastrale

L'article paru sur ce sujet dans le CIN Info No. 7 du 23 septembre 1998 a suscité quelques réactions de la part de l'Office des impôts immobiliers et de succession (ci-après l'Office).

L'Office n'accepte pas une demande de révision pour diminution notable

de rendement lorsqu'il a été provoqué par la baisse du taux d'intérêt hypothécaire. Il estime que seule la modification du rendement suite au changement d'affectation du bâtiment ou suite à sa dégradation peut être prise en considération. La jurisprudence n'a pas tranché ce problème à notre connaissance.

Enfin, pour entrer en matière sur une demande de révision dans le cadre d'une erreur d'appréciation, l'Office exige que le nouveau calcul de l'estimation cadastrale soit effectué par un professionnel de l'immobilier reconnu sur le plan cantonal.


**→ Edito (suite)**

mum d'encouragement de la propriété, les avantages enregistrés dépasseront les coûts ! Dans les chiffres, la traduction des thèses du professeur Studer est révélatrice. En voici l'essentiel : « **Si l'on parvenait, dans le cadre d'une planification sur dix ans, à faire passer le taux de propriété en Suisse de 33 % actuellement à 38 %, on induirait pour 57 mil-**

**liards de francs de prestations dans la seule industrie de la construction et un volume de commandes à l'ensemble de l'économie de 136 milliards de francs.** »

Plus que jamais et nous le répétons sans cesse : promouvoir la propriété du logement, c'est encourager des centaines de milliers de fa-

milles suisses à repenser leur plan de vie. Il s'agira donc et de manière appuyée de s'engager à modifier les conditions-cadre pour les acquéreurs potentiels. Pour cela bien sûr, il faut déjà que le 7 février 1999 un « oui » sorte des urnes populaires. A nous, à vous de jouer !

**Jean-Claude Baudoin,**  
responsable de l'information

**Interview**

## On vote le 7 février 1999 pour l'accession à la propriété

*Le 7 février prochain, le peuple et les cantons se prononceront sur une initiative fiscale visant à promouvoir l'accession à la propriété. Le Conseiller national Rémy Scheurer s'engage dans cette bataille: il est membre du comité suisse en faveur de cette proposition.*

**C**ette initiative divise la droite parce que les partis gouvernementaux se sont engagés, dans le cadre de l'assainissement des finances fédérales, à ne pas toucher aux recettes de la Confédération. Qu'en dites-vous?

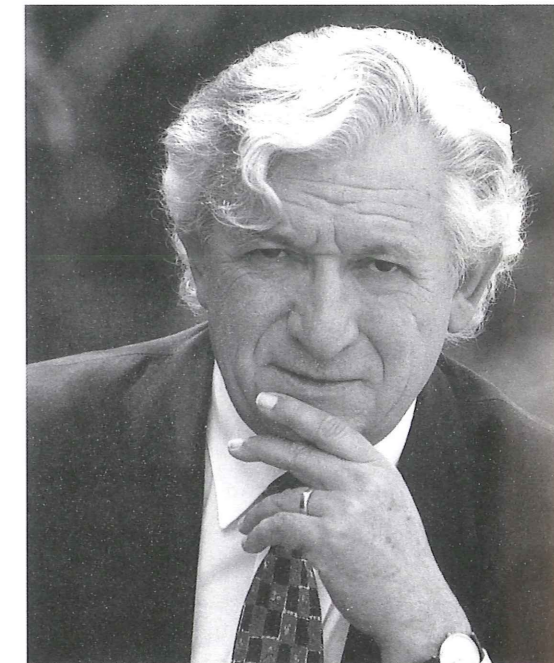
RS - L'équilibre des finances est une chose certes importante, mais on ne doit pas l'atteindre par une injustice. La constitution fédérale demande de favoriser l'accession à la propriété. La proportion de propriétaires est trop faible chez nous. Et il ne faut pas seulement envisager le manque à gagner pour l'Etat mais aussi les effets positifs d'une relance de l'accession à la propriété. Les choses peuvent ainsi, à terme, s'équilibrer.

**Cette proposition vient "d'en haut"; ne faudrait-il mieux pas agir d'abord au niveau cantonal?**

RS - C'est déjà le cas dans bien des cantons. Chez nous, le Conseil d'Etat vient de faire un effort dans ce sens - considérable du point de vue du Conseil d'Etat, mais insuffisant de celui des propriétaires, particulièrement des petits propriétaires durement frappés par les dernières réestimations cadastrales. On constate aussi des pressions de la Confédération sur les cantons dans l'estimation cadastrale et il serait difficile et incertain d'avoir des mesures cantonales vraiment efficaces.

**Y a-t-il d'autres moyens encore à mettre en place pour concrètement favoriser l'accession à la propriété?**

RS - Oui, mais ce sont toujours des moyens qui passent par la suppression d'inconvénients matériels. On pourrait envisager ainsi la suppression du droit successoral dans les transmissions de patrimoines immobiliers en ligne directe, des taux d'intérêt incitatifs de la part des caisses de pension à leurs



Rémy Scheurer, conseiller national, s'engagera en faveur de cette initiative visant à favoriser concrètement l'accession à la propriété.

assurés; ici par exemple, ce n'est plus le cas de celle de l'Etat, qui favorise beaucoup plus les locataires que les propriétaires; on pourrait aussi défiscaliser l'épargne destinée à constituer les fonds propres.

**"La constitution fédérale demande l'encouragement de l'accession à la propriété"**

**On parle beaucoup d'égalité de traitement entre propriétaires et locataires... qu'en dites-vous?**

RS - On ne peut pas condamner l'encouragement à l'accession à la propriété au nom de l'égalité de traitement entre propriétaires et locataires, alors qu'on proclame par ailleurs l'encouragement de l'accession à la propriété... Il est clair que l'accession à la propriété passe par un avantage et on a vraiment tort d'appeler cet avantage "inégalité"...

