

Douze ans de négociations pour parvenir à un accord

Aux yeux de l'Etat, «une nouvelle pierre a été posée à l'édifice de la paix du logement»

Etienne Oppliger

Est-ce parce qu'il s'agit d'une particularité unique en Suisse? Il n'a pas fallu moins de douze ans aux partenaires vaudois du logement - représentants des bailleurs et des locataires - réunis sous l'égide du Département de l'intérieur, pour mettre sous toit la nouvelle version des directives pour l'établissement du décompte de chauffage et d'eau chaude. Pour l'Etat, ces associations ont ainsi posé «une nouvelle pierre à l'édifice de la paix du logement». Mais elles n'étaient pas bousculées par les circonstances, car dans la statistique des conflits portés devant le tribunal les décomptes de chauffage arrivent loin derrière les autres motifs de contestation.

Les anciennes dispositions étaient appliquées depuis 1978 et il était temps de les dépoussiérer et de les compléter. «Il fallait clarifier certaines dispositions dont l'application s'était révélée compliquée à l'usage», note Jacques Ansermet, directeur adjoint de la Chambre vaudoise immobilière. Il s'agissait aussi de tenir compte des nouveautés techniques introduites ces dernières années dans les équipements des immeubles, les panneaux photovoltaïques par exemple. Enfin, le nouveau texte devait prendre en compte la jurisprudence rendue par les tribunaux en matière de frais accessoires.»

Etiquette énergétique

Les nouveautés interviennent déjà dans un préambule qui stipule que «les locataires et les propriétaires veillent à l'utilisation rationnelle et économe de toute forme d'énergie. L'utilisation des énergies renouvelables est encouragée.» Plus loin, «le propriétaire informe tout locataire qui en fait la demande, y compris lors des pourparlers contractuels, au sujet du type de combustible utilisé dans l'immeuble». Ce préambule est



Représentant la CVI, Jacques Ansermet - ici en compagnie de Liliane Annen - a participé aux négociations, côté bailleurs, en compagnie de MM. Claude Chessex, Philippe Berlie, René Lagger et Olivier RAU (USPI Vaud). GÉRALD BOSSHARD

«Il fallait clarifier certaines dispositions dont l'application s'était révélée compliquée à l'usage»

Jacques Ansermet,
directeur adjoint de la CVI

ainsi conçu pour que les directives ne soient pas rendues obsolètes par l'apparition de nouvelles techniques et de nouvelles dispositions légales liées au chauffage de l'immeuble, à commencer par l'étiquette énergétique.

La communauté des locataires ne doit pas s'attendre à de grands changements dans les décomptes qui lui sont adressés chaque année. Le supplément de travail sera surtout à la charge des bailleurs. L'essentiel concerne la répartition des frais de chauffage et d'eau chaude qui a été revue, avec une hausse du second de ces postes, afin de mieux «coller» à la réalité. Par ailleurs, à l'intention des bailleurs, les frais administratifs liés à l'établissement du décompte ont été portés à 260 francs par installation de

chauffage et à 42 francs par unité locative. Ces directives contiennent de nombreuses dispositions techniques, mais leurs auteurs se sont efforcés de rendre les textes plus clairs et plus compréhensibles.

De part et d'autre, on se félicite du résultat de ces longues négociations qui représentent «le fruit d'un compromis entre les intérêts divergents des locataires et des bailleurs», note la secrétaire générale d'ASLOCA Vaud, Anne Baehler Bech, dans *Droit au logement*. «Équilibrées et pragmatiques, elles répondent aux exigences fondamentales des locataires, en veillant notamment à s'assurer que toutes interventions pour le bon fonctionnement des installations de chauffage et d'eau chaude soient proportionnées et ne relèvent pas du «fait du prince.» Ce droit de regard a fait l'objet d'une négociation soutenue avec les représentants des bailleurs «qui ne sauraient être accusés de se prévaloir du droit du prince lorsqu'il s'agit de s'assurer du bon fonctionnement des installations et du confort des locataires», rétorque le directeur adjoint de la CVI.

Les nouvelles directives n'ont pas

de caractère obligatoire, mais les organes faïteurs des milieux immobiliers (propriétaires et régisseurs) encouragent les bailleurs de l'ensemble du canton à les appliquer à partir de l'exercice 2012/2013. Ce devrait être le cas pour la quasi-totalité d'entre eux, prévoit Jacques Ansermet. Les décomptes établis dès le 1^{er} juillet 2013 seront ainsi les premiers concernés. La nouvelle mouture des directives est présentée cet automne lors des cours décentralisés organisés par la CVI à Nyon, Vevey, Yverdon-les-Bains et Lausanne et un séminaire sera consacré le printemps prochain à la façon d'établir le décompte.

De son côté, l'ASLOCA Vaud rappelle que chaque année un bailleur doit établir et faire parvenir à ses locataires un décompte détaillé des frais de chauffage et d'eau chaude, couvrant en général la période du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante. Il est remis au locataire dans un délai de cinq mois dès la date du bouclage des comptes. Celui-là a alors trente jours pour consulter auprès de son bailleur les justificatifs de l'exercice écoulé.

PUBLICITÉ

DEFFERRARD & LANZ
fait peau neuve

► WWW.D-L.CH



DL | CONSEILS
EN FINANCEMENT
IMMOBILIER

LAUSANNE | GENÈVE | NYON | VEVEY
NEUCHÂTEL | LA-CHAUX-DE-FONDS