

DROIT DU BAIL LES PROPRIÉTAIRES AUSSI ONT DES DROITS



VICTOR STOLBERG ●

Des sympathiques, des coriaces, des passifs, des militants. Des casse-pieds, parfois. Il en existe de toutes sortes, comme dans le genre humain, dont ils sont issus. Les locataires. Dans les tribunaux romands, l'ouvrage qui fait référence aujourd'hui en matière de bail à loyer est publié par l'ASLOCA (Association suisse des locataires), qui a su mettre à la portée de tous les arcanes des articles 253 à 274 du Code des obligations. Rédigé par David Lachat, «*Le bail à loyer*» nourrit la jurisprudence avec une interprétation des lois qui fait logiquement la part belle aux soucis des locataires, auxquels il sert de véritable bible juridique.

Et les propriétaires? Jusqu'ici, il n'existait aucun ouvrage de référence en Suisse romande pour les épauler. Une erreur qui sera bientôt réparée puisque l'Association suisse de l'économie immobilière (SVIT) va lancer début 2011 une version en français de son ouvrage *Schweizerische Mietrecht: Kommentar*. Cette somme de 1062 pages, qui en est à sa troisième édition, est depuis fort longtemps une référence incontournable en Suisse alé-

manique. Plus équilibrée que le titre proposé par l'ASLOCA, elle ne favorise pas systématiquement les locataires, offrant un panorama plus large, et plus objectif, du droit du bail dans la Confédération. Elle a bâti sa réputation sur le décortiquage des multiples avis de droit émis par les tribunaux compétents, mais aussi par les apports de spécialistes du secteur. Le «*SVIT Kommentar*» s'adresse aussi bien aux juges, organes de conciliation et avocats qu'aux professionnels de l'immobilier, aux bailleurs et aux locataires. Le texte est rédigé par des avocats spécialisés dans le droit du bail, qui suivent quotidiennement son évolution dans le pays.

Pour les propriétaires ou leurs représentants, cet outil se veut un allié dans le combat parfois difficile devant les tribunaux. Il permettra peut-être d'évoluer dans un sens où les «nouveaux» locataires ne devront pas, comme c'est le cas aujourd'hui, «banquer» pour les anciens, accrochés à leurs appartements depuis des temps immémoriaux. Des appartements qu'ils louent pour des sommes parfois dérisoires, en contradiction totale avec le niveau du marché.

L'ÉDITO

LE CLUB DES 100



JEAN-JACQUES MORARD
Président du SVIT Romandie

• Je suis très heureux d'annoncer que le SVIT Romandie compte un 100^e membre. Il s'agit de la division Immobilier du Credit Suisse, dont la candidature a été acceptée en séance de Comité le 3 mars dernier. Cent membres en seulement trois ans! Qui l'aurait cru lorsque nous avons ouvert l'antenne romande du SVIT?

Ce magnifique résultat n'est qu'un début: la confiance que vous êtes toujours plus nombreux à nous témoigner est un encouragement à poursuivre sur notre lancée. Notre plus belle récompense serait de pouvoir célébrer avec vous, fin 2012, l'arrivée d'un 200^e membre. Le rendez-vous est pris!

Comme, pour une fois, je parle de nous, j'aimerais vous rappeler que le SVIT regroupe l'ensemble des professionnels de l'immobilier, tous métiers confondus. Parmi nos membres, il y a des gérances et des courtiers, mais il y a aussi des experts immobiliers, des entreprises générales, des consultants, des promoteurs ou encore des architectes. Notre plus gros membre emploie 206 collaborateurs. Mais nous avons aussi 41 membres individuels. Le SVIT Romandie se veut un lieu de rencontres et de débats. Un lieu où l'on s'informe et échange. Congrès, débats, séminaires, newsletter: nous organisons la transmission des savoirs et des pratiques. Soyez nombreux à participer à notre prochain événement, le mardi 23 mars en fin de journée: un débat sur la voiture en ville avec Olivier Français et Patrick Eperon (voir les détails en page 4).

Bonne lecture!



« La commande publique succombe au trend du prestige »

Volonté politique ou simple hasard de calendrier, jamais comme aujourd'hui les ouvrages publics commandés par l'Etat n'ont été aussi nombreux. L'architecte neuchâtelois Laurent Geninasca s'exprime sur le sujet.



Geninasca & Delefortrie

Bureau à : Neuchâtel

Fondé en : 1995

Collaborateurs : 25

Réalisations notoires : passerelle sur l'Areuse (2001-2002), gymnase et école professionnelle de Marcelin à Morges (1996-2003), Villa à Chabrey (2005-2006) – saluée dans de nombreuses revues, complexe multifonctions de la Maladière à Neuchâtel (2002-2007).

Projets en cours : Institut des hautes études en administration publique (IDHEAP) à Lausanne, stades de Bienne (football et hockey), aménagement de la nouvelle gare du téléphérique à Grimentz (VS), nouveau bâtiment administratif pour le groupe Edipresse à Lausanne, centre multifonctions avec stade à Malines (Belgique).

VICTOR STOLBERG ●

Learning Center de l'EPFL, nouveau bâtiment des sciences humaines de l'Université de Lausanne, futur Musée des Beaux-Arts, parlement cantonal vaudois, pour ne citer que ceux-ci. Comment expliquer l'explosion du nombre de grosses commandes publiques ?

● Il y a peut-être un effet d'illusion. Tous les cantons romands ne sont pas aussi actifs que Vaud. A Neuchâtel, on a déjà beaucoup construit, et il n'y a de toute manière plus beaucoup de sous... En Valais, je note une recrudescence du nombre de concours pour des établissements publics comme les écoles, les EMS. Et ce qui frappe à Genève, et surtout dans le canton de Vaud, c'est davantage l'aspect spectaculaire, prestigieux, des projets lancés par l'Etat que leur nombre.

Et vous dites que ce n'est pas une tradition suisse...

● En effet, il convient de rappeler que la pratique du concours ouvert fait partie de la tradition architecturale helvétique. Dans ce sens, elle est un acte démocratique qui a longtemps expliqué pourquoi on arrivait dans ce pays à une qualité d'architecture publique remarquable. Maintenant, les choses sont en train de changer. Désormais la mode est à la préqualification d'un nombre restreint de bureaux – le plus souvent sur la base de leur notoriété – avant la phase de concours à proprement parler. Ce qui restreint le champ des possibilités.

Avec quel résultat ?

● On privilégie ainsi non seulement les architectes établis, mais aussi de plus en

plus les grandes signatures. C'est une volonté délibérée : s'assurer d'un grand nom, d'une « marque » capable d'imprégner de son prestige le bâtiment envisagé. C'est par exemple l'effet Frank Gehry pour le musée Guggenheim de Bilbao. On se dirige ainsi vers des réalisations spectaculaires, souvent déclamatoires, et qui sont parfois des caricatures – au nom de l'« acte architectural » poussé dans ses derniers retranchements – de ce qu'il ne faut pas faire : des ouvrages peu pratiques, dans lesquels la forme a primé sur la fonction. J'appelle cela le formalisme démonstratif.

Qui va à l'encontre de l'objectif premier des concours : offrir au jury un regard panoramique sur une pluralité de projets...

● Oui, le paradoxe c'est que, au lieu de l'audace proclamée, on agit en fait par conservatisme. Parce que les maîtres d'ouvrages, s'ils se rassurent avec les grands noms, se ferment à tout un courant, celui de la jeune architecture. Or les concours devraient précisément servir à cela : stimuler les nouvelles générations, sortir des sentiers battus, révéler de nouveaux talents.

Quels autres désavantages voyez-vous dans cette tendance à des concours seulement semi-ouverts, voire carrément fermés, quand seule une poignée d'architectes stars se disputent le gros lot ?

● En voulant à tout prix se doter de réalisations iconiques, toutes les villes du monde finissent par se ressembler. Cette course à l'architecture emblématique est un symptôme de la globalisation, elle signifie

l'uniformisation des idées. Nous courons le risque d'une réponse toute faite, une sorte de modernisme en kit, déclinable aux quatre coins du globe. L'histoire de la ville, le contexte, devraient prévaloir sur la seule ambition du geste absolu. De plus, le fait de s'assurer les services d'une grande signature n'est pas toujours la garantie que le projet sera génial. Si Renzo Piano a réalisé un magnifique espace pour la Fondation Beyeler à Bâle, son musée Paul Klee à Berne est formaliste, ce n'est pas une réussite. De même, Jean Nouvel est génial avec le KKL à Lucerne, mais peu convaincant à mon sens avec le Musée des Arts Premiers sur le Quai Branly à Paris.

En tant qu'architecte, quelle est votre perception des concours pour les commandes publiques ?

● C'est un passage obligé. D'abord parce que nous ne disposons pas assez de commandes directes pour tourner. Ensuite, parce que c'est un banc d'essai indispensable pour élaborer de nouvelles réponses. La commande publique valorise la réflexion simultanée dans les domaines de l'architecture, de la politique, de l'écologie. Elle est le cœur du métier, là où se concentrent tous les enjeux. C'est un exercice de stimulation intellectuelle de tout premier plan, que l'on ne retrouve pas forcément dans les commandes privées. A l'époque de la Renaissance, on pratiquait déjà par concours. Les projets retenus ont laissé... quelques traces durables.

www.gd-archi.ch

Les propriétaires d'immeubles vont-ils boire la tasse ?

La législation sur l'eau évolue, ce qui risque de rendre nécessaires bien des adaptations dans les réseaux intérieurs des immeubles.

Eclaircissements.



VICTOR STOLBERG ●

Une nouvelle définition de l'eau potable a été donnée récemment par l'article 275 de l'ODAI (Ordonnance sur les denrées alimentaires). Ainsi que l'explique Pierre Studer, de l'Unité principale de la Sécurité alimentaire à l'Office fédéral de la santé publique, «cette définition exige que la qualité de l'eau potable soit conforme aux exigences légales à l'endroit où elle est consommée». En clair, la plupart du temps, chez les particuliers. C'est ce que l'on appelle «l'eau du robinet», ou eau courante. «L'application de cette exigence soulève le problème de la responsabilité partagée entre les distributeurs d'eau et les propriétaires des biens immobiliers.»

La législation suisse sur les denrées alimentaires ne fixe pas ces problèmes de responsabilité – déjà présents dans la législation actuelle – appliquée par les chimistes cantonaux. Il revient donc aux propriétaires et aux distributeurs de s'entendre sur le maintien permanent de la qualité de l'eau tout au long de son acheminement, jusqu'au robinet. Le principal défi est le réseau intérieur, souvent déficient dans les anciens immeubles, et pas toujours pris en compte lors de rénovations.

Ce que confirme Henri Burnier, directeur d'Eauservice à Lausanne: «Le problème provient le plus souvent du fait

que la grande majorité des non-conformités de la qualité de l'eau aux robinets est due aux installations intérieures. Le premier message à faire passer est donc de réaliser des installations conformes et de qualité pour les constructions neuves et pour les rénovations.» Il ajoute que la Suisse reprend pratiquement toujours les directives européennes, parfois même en les rendant plus sévères. Or l'Europe envisage à court terme de rendre obligatoire la potabilité de l'eau au robinet, ce qui actuellement n'est pas encore le cas, «car la loi prévoit la potabilité de l'eau jusqu'à la limite de fourniture du distributeur d'eau, c'est-à-dire jusqu'au compteur, en général situé dans la cave».

Que change dans les faits l'évolution de cette loi pour les propriétaires? Ils restent responsables de l'entretien du réseau intérieur; les distributeurs d'eau feront des contrôles aux robinets et on peut vraisemblablement penser que de nombreux problèmes surviendront. «Des mesures correctives des réseaux intérieurs seront alors demandées aux propriétaires», précise Henri Burnier. De leur côté les services publics des eaux seront juridiquement coresponsables de la qualité de l'eau, mais jamais responsables des réseaux d'eau dans les immeubles.

www.lausanne.ch/eau

• AGENDA

L'ACTUALITÉ AU CŒUR DE LA FORMATION

SÉMINAIRES

25 mars 2010 3^e JOURNÉE ROMANDE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE

Comment monter un bon projet immobilier

Qui n'a pas entendu parler du A-One Business Center? Qui ne voudrait pas tout savoir sur l'une des plus belles promotions jamais réalisées en Suisse? En exclusivité, la SVIT School reçoit Bernard Guilleron, l'un des deux promoteurs du projet, dans le cadre de ce séminaire consacré à la promotion immobilière.

4 mai 2010 3^e JOURNÉE ROMANDE DE LA LOCATION IMMOBILIÈRE

Le droit du bail autrement avec les avocats François Böhnet, Philippe Conod et Jean-Marc Siegrist

Au programme: jeux de rôles, cas pratiques et dernières nouveautés en matière de droit du bail.



Les séminaires ont lieu au Musée Olympique, Lausanne, de 8 h 15 à 16 h 00.

Programmes détaillés et inscriptions online: www.svit-school.ch

COURS

INTRODUCTION À L'ÉCONOMIE IMMOBILIÈRE

Session Automne 2010: 1, 8 et 15 octobre; 5, 12 et 19 novembre 2010

MODULE DE BASE CONDUISANT AU BREVET FÉDÉRAL
Chaque année, de février à décembre

Tous les cours sont donnés par des enseignant(e)s hors pair, le vendredi, à 2 min. de la gare de Lausanne. Détails et inscriptions: www.svit-school.ch

SVIT ROMANDIE

23 mars 2010 CONFÉRENCE-DÉBAT
18 h 00

«LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN QUESTION: QUELLE PLACE POUR LA VOITURE EN VILLE?»

Avec Olivier Français, conseiller municipal de la ville de Lausanne, directeur des travaux, conseiller national et Patrick Eperon, Centre patronal, secrétaire patronal (mandats relatifs aux transports et à l'énergie)

Entrée libre. Inscription à info@svit-romandie.ch

IMPRESSUM

Éditeur responsable: Marc Comina
Adresse: SVIT Romandie
Rue Centrale 10, 1003 Lausanne
info@svit-romandie.ch
Concept: Ivo Cathomen, www.illux.ch
Mise en page: Nicolas Tschanz, www.ceramiko.ch
Correction: Jean-Claude Scheder
Tirage: 6000 exemplaires
Impression: Graph'style SA, Lausanne
Ont participé: Victor Stolberg,
à ce numéro: Karin Joergensen

Une Suisse verte pour Shanghai

Conçu par le bureau bâlois Büchner & Bündler, le pavillon suisse pour l'Exposition universelle se veut la représentation aboutie de la symbiose entre ville et nature.

VICTOR STOLBERG ●

Le pavillon suisse se veut un concept novateur qui a convaincu le jury (sous les auspices de Présence Suisse, la division culturelle du Département fédéral des affaires étrangères, responsable de l'image de la Confédération à l'étranger) par son originalité et sa capacité d'associer durabilité et émotion. Thème du pavillon, l'interaction entre la ville et la campagne; le yin et le yang. Une notion qui s'inscrit dans le concept global de l'Expo, l'expérimentation et la «meilleure pratique» (*best practice*) urbaines. Un concept qui suggère une relation équilibrée entre la personne, l'environnement et la technologie.

«La structure de notre bâtiment se compose d'un grand toit plat végétalisé soutenu par deux cylindres porteurs», explique l'architecte Andreas Bündler, pour qui il s'agit d'un projet majeur. Moins pour la trace qu'il laissera dans le temps – le pavillon sera démonté après l'Expo – que pour la portée symbolique de son message. Mais laissons-le poursuivre: «A l'intérieur du pavillon, les deux cylindres et le coffrage de la toiture délimitent l'espace urbain. Quand les visiteurs traverseront la zone de l'exposition à l'intérieur du cylindre et sur plusieurs niveaux de rampes, sur des estrades multifonctionnelles et en direction du restaurant, cet espace reproduira parfaitement l'atmosphère urbaine.» Avec son sol dur, le bruit, les zones d'ombre, l'activité et l'agitation qui la caractérisent, cette zone correspond au yin.

Pour accéder au yang, il faudra grimper (en télésiège ou à pied) sur le toit vert, prairie ésotérique dont la douce topo-



Une image virtuelle de l'enveloppe extérieure du pavillon suisse, et la «prairie» que traversera un télésiège ludique. Inauguration début mai prochain.



graphie crée un paysage ouvert, clair et paisible. «Nous avons conçu cette idée en collaboration avec Element Design, un bureau de scénographie. Notre projet d'architectes (durabilité, matériaux écologiques), avait besoin d'une mise en scène pour incarner l'hybridation entre ville et nature», souligne Bündler.

Le rez-de-chaussée du pavillon sera équipé d'un cinéma diffusant des reportages sur la Suisse, d'un centre commercial où le pays vendra ses produits phares issus du savoir-faire suisse et d'un hall d'exposition qui permettra de patienter en attendant de grimper à bord du télésiège. Recouverte d'un treillis en aluminium, la façade souple forme autour du pavillon une sorte de rideau, sous lequel les visiteurs passeront

pour pénétrer dans le pavillon. Chaque composant intégré à ce rideau est muni d'une cellule qui absorbe la lumière et la reproduit sous la forme de flashes blancs, qui varient en fonction du soleil, du vent et des flashes des appareils photo. Ces interactions seront ainsi directement visualisées et serviront à sensibiliser les visiteurs à l'importance de la lumière. Mais le tour de force le plus étonnant de tout l'édifice sera le rideau extérieur de la structure. Composé de germes de soja biodégradables, il intégrera des capteurs solaires. Ce rideau ressemblera à une forêt biodégradable qui disparaîtra deux semaines seulement après la fin de l'exposition en étant absorbé dans le sol.

<http://fr.expo2010.cn/>

Publicité

Imaginez ici votre publicité...

vue par 6000 professionnels de l'immobilier !



Pour tout renseignement, adressez-vous au SVIT Romandie, 021 517 67 80, info@svit-romandie.ch, www.svit-romandie.ch