

Certificat énergétique

L'enfer pavé de bonnes intentions?

Isabelle Salomé-Daïna

Associée
BMG Avocats



Sous l'impulsion du législateur fédéral, le Grand Conseil a introduit dans la loi cantonale sur l'énergie, en 2014, le Certificat énergétique des bâtiments (CECB). Le CECB a été développé en commun par les cantons, de manière à disposer d'un outil officiel et homogène dans toute la Suisse.

A la manière de ce qui existe déjà pour toutes sortes d'appareils, du réfrigérateur au lave-linge, le CECB classe les bâtiments selon leur efficacité énergétique, de A à G. Le CECB ne peut être délivré que par un expert agréé.

La loi impose au propriétaire de faire établir un certificat énergétique de son bâtiment lors de toute vente d'un bâtiment d'habitation, ainsi que lors du remplacement de l'installation de chauffage, si celle-ci fonctionne au gaz, au mazout ou au charbon. Cette obligation entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2017.



Le certificat énergétique CECB sera établi pour tous les bâtiments faisant l'objet d'une vente dès le 1er janvier 2017. AFP

Le Conseil d'Etat, dans son message, a bien précisé que le CECB était un outil purement constatatoire, non lié à une obligation d'assainissement, et qu'un résultat médiocre ne saurait constituer un défaut du bâtiment ou un défaut de la chose louée, dans le cas de bâtiments d'habitation locatifs.

L'idée avouée du Conseil d'Etat est cependant d'inciter les propriétaires à assainir leurs bâtiments d'habitation, ce qui en soi n'est pas blâmable,

au contraire. Elle soulève toutefois de nombreuses questions.

Tout d'abord, le CECB devra être délivré par des experts agréés par l'Etat, avec le risque, de la part de ces experts, de création d'une rente de situation à la charge des propriétaires. Selon la dimension du bâtiment à expertiser, il en ira de quelques centaines à quelques milliers de francs. Certains cantons subventionnent ces coûts. Ce qui ne sera pas à la charge des propriétaires sera toutefois supporté par les contribuables.

Ensuite, les bâtiments les moins performants devront faire l'objet d'une analyse complémentaire - le CECB Plus - qui tend à élaborer des propositions d'assainissement. Il n'y a qu'un pas vers une obligation d'assainir imposée par l'Etat. Quand sera-t-il franchi?

Se pose naturellement la question de la répartition de la charge du CECB dans les propriétés par étages (PPE). Le premier propriétaire à vendre son lot de PPE devra-t-il supporter la charge du CECB de tout l'immeuble? Le Conseil d'Etat vaudois a réfléchi à la question et a stipulé, dans son règlement d'application, que les frais d'établissement du CECB sont à la charge de tous les copropriétaires.

On peut toutefois anticiper que cette disposition - de droit public - pose problème dans les rapports entre copropriétaires, régis par le droit privé.

Enfin, il faut s'attendre à ce que le CECB introduise un nouveau paramètre de négociation lors de la vente d'immeubles. Il s'agit sans doute d'une bonne chose, car le marché incitera de lui-même les propriétaires à assainir leurs immeubles. Cela se ressentira directement sur la valeur de leur bien. Bien que la loi indique clairement qu'une performance énergétique laissant à désirer ne constitue pas un défaut de la chose louée, on peut malheureusement anticiper que la question devienne rapidement un sujet de litige entre bailleurs et locataires dont les relations, on le voit quotidiennement devant les tribunaux, ne manquent déjà pas d'occasions d'être tendues.

L'avenir dira si le CECB contribuera davantage à améliorer les performances énergétiques du parc immobilier - ce que nous souhaitons tous - qu'à introduire une ingérence problématique de l'Etat dans les rapports entre les particuliers, en particulier lors de ventes.

www.bmglaw.ch

Chronique

Par Martin Dunning,
président du SVIT Romandie



Digitalisons l'immobilier

L'économie immobilière suisse a pris du retard en matière de digitalisation et d'adoption de nouvelles technologies. Des secteurs comme la banque ont déjà franchi ce cap il y a plusieurs années avec l'abandon du papier au bénéfice du digital, l'introduction de solutions e-banking ou la bourse online. Si les nouvelles technologies offrent des perspectives très intéressantes, le manque de vision à long terme contraste avec la prudence qui caractérise les acteurs historiques. Attention toutefois à ne pas être trop attentistes car la nouvelle génération affectionne le tout en ligne et des modèles disruptifs risquent d'émerger.

Dans le domaine du courtage, par exemple, la géolocalisation et le

bigdata annoncent de grands bouleversements. En Europe et aux Etats-Unis, des algorithmes aident les courtiers à trouver la personne la plus encline à acheter ou vendre un bien immobilier grâce au croisement de données telles que l'âge, la situation familiale, l'année d'achat, etc. La recherche vocale est également en plein essor ainsi que les systèmes d'intelligence artificielle. Les sites internet et moteurs de recherche devront rapidement intégrer ces nouvelles approches tout en prenant soin d'optimiser leur référencement pour être certain d'être compatibles avec Siri et Alexa. Les visites virtuelles permettent de réduire drastiquement le nombre de déplacements pour l'acheteur qui

se concentrera sur les biens qui lui conviennent le mieux. Les courtiers devront donc s'attacher à la relation clientèle et aux services à valeur ajoutée.

Enfin, des outils de gérance en ligne facilitent l'automatisation des processus de parcs locatifs et permettent à des petits propriétaires bailleurs de gérer leur patrimoine en diminuant les frais de gestion. C'est pour aborder tous ces enjeux que la SVIT School a créé un cycle annuel de conférences, le Digital Real Estate Summit, qui rencontre depuis deux ans un grand succès outre-Sarine. Rendez-vous le 7 février 2017 à Lausanne.

www.svit-romandie.ch

24 heures

Immobilier

Supplément paraissant le mercredi

Editeur

Tamedia Publications romandes SA

Rédacteur en chef responsable

Thierry Meyer

Rédaction Laurent Buschini,

tél. 021 349 43 82

laurent.buschini@24heures.ch

Courriel immo@24heures.ch

Annonces immobilières

Mélanie Cornaz, tél. 021 349 50 54

melanie.cornaz@tamedia.ch

Marché immobilier

Didier Schütz, tél. 021 349 50 65

PUBLICITÉ

24 heures

Supplément

Vous avez raté un numéro?

Retrouvez tous les

24 Immobilier

dans l'espace abonnés
du site 24heures.ch