

# PROPRIÉTAIRES

CHAMBRE FRIBOURGEOISE DE L'IMMOBILIER

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU MERCREDI 21 MAI 2025, 17H00 A GRANGENEUVE, AUDITOIRE PAUL BOURQUI

Présidence : Me Michel Esseiva

Procès-verbal : Mme Clotilde Biemann

Présents : 194 membres et invités

### Ordre du jour approuvé :

- 1) Approbation de l'ordre du jour
- 2) Approbation du procès-verbal de l'assemblée du 22 mai 2024
- 3) Rapport du Président
- 4) Présentation des comptes 2024
- 5) Rapport des vérificateurs des comptes et approbation des comptes 2024
- 6) Budget 2025, pour information
- 7) Résultat du sondage
- 8) Divers

Notre Président, **Me Michel Esseiva**, déclare ouverte l'assemblée générale 2025 de la CFI et souhaite la plus cordiale bienvenue à ses participants.

### **1. Approbation de l'ordre du jour**

M. le Président informe que les points à l'OJ apparaissent à l'écran et qu'il n'a fait l'objet d'aucune demande particulière jusqu'à présent. Il interroge l'assemblée à ce sujet. Personne ne se manifeste. Par bulletins levés, à l'unanimité, l'OJ est approuvé.

### **2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée du 22 mai 2024**

Comme annoncé, le procès-verbal de l'assemblée 2024 était à disposition sur le site internet de la CFI. Il n'a fait l'objet d'aucune remarque. Les participants sont invités à s'exprimer ; la parole n'est pas demandée. Dans le cadre d'un vote, le PV est approuvé à l'unanimité, avec remerciements au secrétariat.

### **3. Rapport du Président**

Chers membres de la CFI, chers invités,  
Mesdames, Messieurs,

L'année 2024 a été riche en nouveautés et en événements marquants.

Dans la foulée de la dernière Assemblée générale, votre comité s'est reconstitué dans sa nouvelle composition à 17 membres.

Dans l'idée d'alimenter la réflexion du comité et d'amener des propositions ciblées pour améliorer les prestations de notre association, 4 commissions ont été formées, toutes chargées d'un domaine particulier :

- la commission juridique
- la commission marketing et communication
- la commission énergie et construction
- une nouvelle commission économie immobilière, destinée à se pencher sur les aspects finances et assurances notamment.

En tant que membre de la CFI, vous avez accès à diverses prestations. Parmi elles, bien sûr, le conseil et l'assistance juridique au quotidien. Ce service est donné par téléphone, email ou sur rendez-vous. Il est la grande force de notre association.

Sachez qu'en 2024, notre secrétariat a fourni près de 2000 renseignements par téléphone, traité plus de 800 demandes par e-mail et donné quelque 90 consultations dans les locaux de la CFI.

Ces chiffres ne seraient évidemment pas pensables sans l'engagement indéfectible de M. Both et Mme Bielmann, que je remercie au passage.

Ces prestations sont encore renforcées par la permanence juridique proposée aux membres, chaque deuxième mardi du mois dès 17h00.

De leur côté, les cours et ateliers consacrés au droit du bail connaissent toujours un large succès et on ne peut que s'en féliciter.

L'an passé, vous avez été plus de 90 à participer aux cafés-rencontres animés par notre secrétaire général Louis Both. Ces rencontres ont permis d'aborder, dans une ambiance conviviale et détendue, différentes thématiques du droit immobilier comme la restitution anticipée du logement, la résiliation du bail pour besoin propre, la contestation du décompte de charges par le locataire, les différences entre droit d'habitation et usufruit, la sous-location et la modification des charges consécutive au raccordement d'un immeuble au chauffage à distance.

A côté de cela se perpétuent deux événements toujours bien fréquentés, le Symposium en droit immobilier coorganisé chaque printemps avec l'Université de Fribourg et notre traditionnelle Conférence d'automne. En octobre 2024, nous avons convié pour cette dernière une délégation du SCC et du SECA afin qu'on nous présente les rouages de la mise en œuvre de la taxe sur la plus-value dans le canton de Fribourg, ce qui fut riche d'enseignements.

J'avais insisté, lors de ma brève prise de parole à la dernière AG, sur l'importance qu'il y a à se tenir informé, dans un contexte immobilier en constante évolution.

Un exemple parmi tant d'autres, passé presque inaperçu : le 21 mars dernier, le Conseil fédéral a décidé d'étendre les informations qui devront obligatoirement figurer dans la formule officielle de fixation du loyer initial. Je vous rappelle que la transmission de ce document au locataire est obligatoire dans notre canton lors de la signature d'un nouveau bail d'habitation. La nouvelle formule devra impérativement indiquer non seulement le montant du loyer payé par l'ancien locataire mais aussi les bases de calcul de ce loyer.

Attention donc aux bailleurs : dès le 1<sup>er</sup> octobre 2025, soyez attentifs à utiliser le nouveau formulaire qui paraîtra avant l'automne pour éviter des conséquences potentiellement désastreuses.

Autre service proposé aux membres de la CFI depuis un peu plus d'un an : l'accompagnement du propriétaire bailleur lors de l'état des lieux. Cette assistance est assurée par notre secrétariat, qui est outillé à cet effet. Une bonne trentaine d'états des lieux a été ainsi réalisée en 2024, avec des retours très positifs. Selon vos besoins, n'hésitez pas à faire appel au secrétariat pour vous assister dans de telles démarches, sachant que de leur côté, les locataires se font de plus en plus fréquemment accompagner par un conseiller de l'ASLOCA.

En clair, votre chambre est là pour vous aider dans votre quotidien de propriétaires. N'hésitez pas à lui demander de l'aide !

Sur le plan politique, l'année écoulée a aussi été très riche :

- L'allègement des droits de mutation voulu par le Grand Conseil fribourgeois pour les primo-acquéreurs d'une résidence principale est entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024. J'aimerais saluer ici l'action des protagonistes de cette heureuse initiative, dont le député Bertrand Morel ici présent.
- C'est également Bertrand Morel qui a lancé l'idée, avec son collègue député de l'époque Nicolas Kolly, de régler de manière détaillée les mesures d'exécution applicables à l'expulsion des locataires et à l'évacuation des meubles laissés par ceux-ci en fin de bail. Ces dispositions faisaient cruellement défaut dans notre canton et sont bienvenues. Elles font encore l'objet de discussions auxquelles la CFI participe.
- A l'automne dernier, le peuple suisse a été appelé à voter sur les référendums lancés par la gauche et les milieux de protection des locataires contre deux réformes ciblées du droit du bail touchant les conditions de la sous-location et celles régissant les résiliations de bail pour besoin propre du bailleur.

Deux modifications que nous avons soutenues et qui conciliaient de manière raisonnable et cohérente les intérêts des propriétaires et des locataires. Deux modifications qui ont pourtant été refusées par le peuple suisse, ce que nous ne pouvons que regretter.

- Autre réforme attendue de longue date : celle de l'imposition de la propriété du logement, autrement dit la suppression de l'imposition de la valeur locative et les mesures qui l'accompagnent.

Depuis longtemps, cet impôt est à juste titre critiqué, notamment parce qu'il taxe un revenu purement fictif – l'avantage en nature procuré par le fait d'habiter son propre logement – qui ne correspond à aucune rentrée d'argent réelle.

Après de longues pérégrinations marquées par une opposition farouche de la gauche, la réforme de la valeur locative a finalement été adoptée sur le fil par les chambres fédérales à la fin de l'année 2024. Adoptée oui, mais au prix de compromis importants, qui ont de quoi refroidir.

La réforme abolit purement et simplement l'imposition de la valeur locative des logements à usage propre, qu'il s'agisse du logement principal ou d'une résidence secondaire, ce qui est en soi une très bonne chose. Mais cet abandon se paie au prix fort puisqu'il entraîne dans les grandes lignes :

- La suppression de la déduction fiscale des frais d'entretien de l'immeuble, sauf pour les objets loués ;
- La suppression de la déduction fiscale des frais de rénovations énergétiques au plan fédéral, voire au plan cantonal si le canton ne prévoit pas de la maintenir ;
- La suppression de la déduction fiscale des intérêts hypothécaires pour l'immeuble habité par son propriétaire et une limitation drastique de la possibilité de déduire fiscalement les autres intérêts passifs.

Pour ces intérêts passifs, il s'agirait d'appliquer une méthode « proportionnelle restrictive », au mécanisme assez obscur et complexe, pour déterminer dans quelle proportion les intérêts passifs (intérêts hypothécaires notamment) peuvent ou non être déduits fiscalement du revenu.

Méthode sournoise s'il en est, puisque ses effets ne se limiteraient pas aux seuls propriétaires fonciers mais priveraient aussi le particulier qui conclut un simple contrat de crédit à la consommation de la possibilité de déduire les intérêts passifs dont il doit s'acquitter, ce qui est complètement absurde puisque ces intérêts n'ont aucun lien avec la propriété immobilière.

A cela s'ajoute une difficulté supplémentaire : le Parlement a décidé, à la demande des cantons touristiques, de conditionner l'adoption de la réforme de la valeur locative à la création d'un nouvel impôt foncier cantonal frappant les résidences secondaires.

Cette union de destin a pour conséquence que le projet ficelé par le Parlement fédéral, qui nécessite une modification constitutionnelle, fait l'objet d'un référendum obligatoire. Son adoption est donc soumise à la double majorité : celle du peuple et celle des cantons. Autant dire que l'affaire n'est pas faite...

Nous avons eu des discussions nourries au sein du comité, mais aussi avec la FRI, pour tenter de mesurer l'impact de la réforme sur les propriétaires fonciers. Notre sentiment général est que si elle peut être favorable à certains propriétaires, elle serait préjudiciable à d'autres, notamment ceux qui n'ont pas ou peu amorti leur dette hypothécaire, ou encore ceux dont l'immeuble nécessitera des travaux d'entretien conséquents à moyen terme.

Nous ne souhaitons pas favoriser une catégorie de nos membres au détriment d'une autre, raison pour laquelle, dans le sillage de la FRI et des autres chambres immobilières de Romandie, nous avons décidé de nous abstenir d'émettre une recommandation de vote.

La votation sur cette réforme historique aura lieu probablement déjà à la fin septembre de cette année.

Je vous encourage vivement à vous informer avant de voter. Pour qui souhaite des précisions complémentaires sur le sujet, je renvoie à la lecture de l'article de M. Olivier Feller paru sur le sujet dans le magazine *Propriété* de ce mois de juin, que vous avez dû recevoir.

- Impossible aussi de passer sous silence, dans l'actualité politique, les diverses démarches émanant de la gauche et des milieux de protection des locataires, sur le plan national mais également au niveau de notre canton, pour lutter contre la hausse des loyers et la pénurie de logement.

Le lancement par l'ASLOCA, pas plus tard que la semaine passée, d'une initiative constitutionnelle visant à limiter les rendements immobiliers et à instaurer un contrôle automatique des loyers par l'autorité, ne vous aura certainement pas échappé.

D'autres attaques ciblées sont régulièrement portées à la propriété foncière, tant au niveau cantonal que fédéral, avec une constante dans la stratégie : amener toujours plus de contrôle et d'interventionnisme de l'Etat, toujours plus de contraintes, avec les lourdeurs administratives que cela engendrerait et surtout avec les atteintes extrêmement importantes que cela causerait aux propriétaires fonciers.

Cette stratégie, nous la combattons car nous sommes convaincus qu'elle n'est pas la bonne recette contre la pénurie de logements et la hausse du prix des loyers.

Nul doute que dans ce contexte tendu, nous aurons à œuvrer avec conviction pour la préservation et l'amélioration du droit de la propriété foncière.

Mon rapport serait incomplet s'il passait sous silence une information importante : celle de la pérennisation de l'Observatoire du logement, votée à l'unanimité par le Grand Conseil en session de mars 2025.

L'Observatoire a élaboré depuis sa création un outil statistique extrêmement performant, efficace et représentatif de la situation locative dans le canton, en termes de taux de vacances et de niveau des loyers. Je salue ici l'engagement de sa responsable, Madame la Professeur Marilyne Pasquier.

En tant que membre stratégique de cette association, la CFI a soutenu et salue évidemment ce résultat, qui profitera aux propriétaires, aux locataires, aux collectivités publiques et à l'ensemble des acteurs de l'immobilier dans le canton.

Je n'imagine pas clore ce rapport sans adresser mon sentiment de gratitude à mes collègues du comité et du bureau, aux membres des commissions et à notre secrétariat pour leur engagement, leur soutien et leur enthousiasme.

Enfin, cette association ne prend vie que par l'action de ses membres. Je remercie toutes celles et ceux d'entre vous qui, par leur soutien, leur présence et leur participation aux diverses activités que nous proposons, font que la CFI est ce qu'elle est aujourd'hui : une association solide et efficace.

Merci à vous toutes et tous.

#### **4. Présentation des comptes 2024**

Une vision globale par chapitre des comptes 2024 est projetée sur écran avec comparatif du budget 2024. Ils sont commentés par le secrétaire général.

L'exercice présente des recettes pour CHF 449'907.74 et des dépenses pour CHF 449'182.79. Il boucle avec un bénéfice de CHF 724.95.

Le budget du même exercice prévoyait un bénéfice de CHF 100.00.

La fortune de la Chambre s'élève au 31 décembre 2024 à CHF 317'518.93.

#### **5. Rapport des vérificateurs des comptes et approbation des comptes 2024**

MM. Luc Jacquat et Grégory Morand ont vérifié les comptes de la CFI le 7 mai 2025. Le rapport de vérification est lu par M. Luc Jacquat. Il est proposé à l'assemblée d'approuver les comptes 2024 et d'en donner décharge au comité, ainsi qu'à l'organe de révision.

Les comptes 2024 sont approuvés à l'unanimité.

#### **6. Budget 2025, pour information**

Le secrétaire général présente le budget 2025. Il précise qu'il est communiqué à titre informatif et n'est pas soumis à l'approbation de l'assemblée. Le budget prévoit un léger bénéfice de CHF 300.00 pour l'année 2025.

#### **7. Résultat du sondage**

Un sondage a été adressé à l'ensemble des membres avec l'invitation à l'assemblée générale.

M. Jonathan Pugin, membre du comité de la Chambre fribourgeoise de l'immobilier en expose les résultats.

Plus de 70 membres ont répondu au sondage. Les 2/3 sont des personnes privées et 1/3 sont des régies, associations ou administrations publiques. Concernant les personnes privées plus de 24% appartiennent à la catégorie de type « villa ou PPE sans locataire » et plus de 64% appartiennent à la catégorie de 1 à 10 objets. 48% des membres ont rejoint la Chambre il y a plus de 5 ans.

Le bouche à oreille et le site internet sont des vecteurs de communications importants pour la Chambre.

La prestation la plus connue de nos membres est la mise à disposition de formulaires et documents. La moins connue est la permanence juridique (entretien avec un avocat) qui a lieu 1x par mois sur rendez-vous.

66% des répondants sont favorables à la mise en place de permanences techniques.

A 87%, le thème des relations bailleurs-locataires suscite l'intérêt.

Globalement, la chambre obtient une note de 9/10 quant à la satisfaction générale. Si la Chambre était un animal, les répondants l'associerait majoritairement à un ours.

## 8. Divers

M. le Président donne ensuite la parole aux membres de l'assemblée.

La parole n'est pas demandée, c'est pourquoi le Président clôt la partie statutaire de l'assemblée générale 2025 à 17h55.

## ANIMATION

M. le Président cède la parole à M. Serge Boschung, chef de service cantonal de l'Energie pour un exposé d'une vingtaine de minutes.

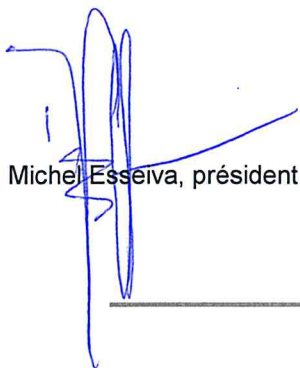
Sujet : « Concrétisation des objectifs de politique énergétique et climatique – impacts pour les propriétaires ».

S'en suivent des questions/réponses et M. Serge Boschung est remercié par un petit présent.

## CLÔTURE

A la suite de cet exposé, tous les participants sont conviés à un apéritif, ainsi qu'au repas offert par la CFI. Il est préparé par la mensa de Grangeneuve et servi dans leurs locaux .

### Chambre fribourgeoise de l'immobilier



Michel Esseiva, président



Louis Both, secrétaire général



Clotilde Biemann, secrétaire