

AUGMENTATION DE LOYER APRES TRAVAUX :

Le calcul sous l'angle de l'OBLF

Mark Muller

Avocat

Etude DE LA GANDARA & Associés

Sommaire

1. Introduction
2. Siège de la matière
3. Les améliorations créant des plus-values
4. Le cas des importantes réparations
5. Améliorations énergétiques
6. La répartition des frais entre les locataires
7. La répercussion sur les loyers
8. Exemples de calcul

Annexe



Introduction

Cas de figure examiné :

Réalisation de travaux qui augmentent la valeur de la chose louée.

- Même si cela ne profite pas directement au locataire.
- Les travaux qui ne font que maintenir la valeur de la chose louée sont exclus; ils sont traités comme des frais d'entretien.

Introduction

Deux situations à distinguer:

1. Le logement est vacant lors des travaux et un nouveau bail est conclu.

En cas de conclusion d'un nouveau bail, le loyer est fixé selon la méthode absolue soit, en principe, sur la base d'un calcul de rendement.

Dans ce cas, le coût des travaux est pris en compte dans le calcul du rendement net admissible selon la méthode définie par la jurisprudence.

2. Le bail est en cours lors des travaux et une augmentation est notifiée au locataire après ceux-ci.

Hausse de loyer en raison de l'évolution de certains critères dits relatifs depuis la dernière fixation du loyer

Le présent exposé est consacré à ce cas de figure.

Siège de la matière

Art. 269a, let. b CO

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment, sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur.

Art. 14 al. 1 OBLF

Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values.

Voir les alinéas 2 à 5 ci-après

Les améliorations créant des plus-values

Travaux ou installations qui augmentent la valeur de la chose louée.

- Amélioration du confort;
- Amélioration de la qualité;
- Amélioration de la valeur.

La plus-value doit être objective. Elle ne doit de plus pas avoir été convenue avant la conclusion du bail (ATF 4A_470/2009 du 18.2.2010, DB 2011, p. 31).

Cas de la plus-value partielle:

Nouvelles installations plus performantes, plus confortables, mieux adaptées aux exigences modernes.

- Seule la part de l'investissement qui excède le coût de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée peut être répercutée sur le loyer (art.14 al. 3 OBLF).



Le cas des importantes réparations (1)

Ce sont des travaux extraordinaires, dépassant manifestement l'entretien courant, qui affectent des parties essentielles de l'immeuble et d'un coût élevé par rapport à l'état locatif.

Présomption de l'art. 14, al. 1 OBLF:

Les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values.

- Elle n'est pas applicable lorsqu'il est facile de distinguer entre travaux d'entretien et travaux à plus-values (ATF 4A_102/2012 du 30 mai 2012, CdB 3/2012, p. 79).
- Le bailleur peut renoncer à se prévaloir de la présomption et démontrer la part exacte de la plus-value (ATF 118 II 415 = SJ 1993, p. 211).
- Le locataire peut également renverser la présomption.

Le cas des importantes réparations (2)

Le choix du pourcentage dépend:

- Appréciation concrète de la part des travaux à plus-value;
- Coût global des travaux par rapport à l'état locatif. Plus il est élevé, plus on sera proche de 70%;
- Date des derniers travaux importants: plus ils sont anciens, plus la part de travaux à plus-value sera faible.

Casuistique de la part de travaux à plus-value retenue : voir annexe.

Améliorations énergétiques

Art. 14 al. 2 OBLF

Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes :

- a. Les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;*
- b. Les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;*
- c. Les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;*
- d. Les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;*
- e. Le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.*

Les travaux peuvent être répercutés à 100% sur les loyers (ATF 4A_484/2011 du 2.11.2011, DB 2012, p. 36).



La répartition des frais entre les locataires

- La loi ne prévoit aucune règle y relative;
- La répartition entre locataire doit être équitable;
- Le bailleur peut choisir la méthode de répartition (à la pièce, selon le volume (ATF 4A_470/2009 du 18.2.2010, DB 2011, p. 31), au prorata de l'état locatif ou autre).

Le juge ne peut s'en écarter que si elle est insoutenable (ATF 139 III 209 = CdB 3/2013, p. 93).



La répercution sur les loyers (1)

Seuls les travaux créant les plus-values, à l'exclusion des travaux d'entretien, peuvent être répercutés sur les loyers (ATF 118 II 415 = SJ 1993, p. 211).

Le bailleur peut répercuter sur le loyer l'intérêt du capital investi pour les travaux, l'amortissement et les nouvelles charges d'entretien (art. 14, al. 4 OBLF).

La répercution sur les loyers (2)

Le capital investi comprend :

- Les dépenses effectives pour les travaux, y compris les démolitions préalables;
- Les honoraires des mandataires;
- Les frais et taxes liées aux éventuelles autorisations administratives, etc...
- Pour tenir compte du fait que le capital sera progressivement amorti, on ne prend que la moitié du taux ainsi déterminé.

La répercution sur les loyers (3)

Il faut en déduire :

- Les subventions étatiques ;
- Les prestations d'assurances perçues par le bailleur en lien avec les travaux.

N'entrent pas dans le capital investi :

- Les frais liés aux emprunts;
- Les intérêts hypothécaires;
- Les indemnités versées aux locataires (ACJ n° 1192 du 6 octobre 1997).

La répercution sur les loyers (4)

Les intérêts du capital investi:

- L'intérêt se calcule sur l'ensemble des fonds investis, fonds propres et fonds empruntés compris (≠ méthode absolue);
- Le taux d'intérêt correspond au taux hypothécaire de référence au moment de la notification de la hausse, majoré de 0,5% (ATF 118 cité, consid. aa);
- Pour tenir compte du fait que le capital sera progressivement amorti, on ne prend que la moitié du taux ainsi déterminé.

Amortissement

Doit être calculé en fonction que la durée de vie des installations.

Voir tabelles in Lachat, «Le bail à loyer, 2008, p. 869 ss».

Les frais d'entretien

Des frais d'entretien de 1% du capital investi (ATF 4A_470/2009 du 18.2.2010, DB 2011, p. 31) ou de 10% du total de l'intérêt et de l'amortissement (ATF 118 cité) sont admis.



La répercussion sur les loyers (5)

Article 14, alinéa 5 OBLF

Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques ne peuvent être notifiées qu'une fois les travaux achevés et à condition que le bailleur détienne les pièces justificatives correspondantes. Lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur.

Exemples de calcul

1. Installation d'un lave-vaisselle

Prix : CHF 2'000.-

Durée de vie : 10 ans

Taux hypothécaire : 2%

- Intérêt du capital : $\frac{\text{Fr. } 2'000.- \times 2,5\%}{2}$ Fr. 25.-

- Amortissement : $\frac{\text{Fr. } 2'000.-}{10}$ Fr. 200.-

- Entretien 10% x (25.- + 200.-) Fr. 22.50

- Total = majoration annuelle admise Fr. 247.50



Exemple de calcul (2)

2. **Grosses réparations** (toitures, façades, sanitaires, ascenseurs et amélioration de l'isolation phonique).

Coût des travaux : CHF 1'500'000.- Durée de vie : 25 ans Taux hypothécaire : 2%

Part de plus-value : 60% donc CHF 900'000.-

- Intérêt du capital : $\frac{\text{Fr. } 900'000.- \times 2,5\%}{2}$ Fr. 11'250.-

- Amortissement : $\frac{\text{Fr. } 900'000.-}{25}$ Fr. 36'000.-

- Entretien (11'250.- + 36'000.-) x 10% = Fr. 4'725.-

- Total : Fr. 51'975.-

Merci de votre attention

Mark Muller

Avocat

Etude DE LA GANDARA & Associés

markmuller@pdglaw.ch



Annexe

TRAVAUX A PLUS-VALUE: CASUISTIQUE (voir annexe).

Installation d'une nouvelle chaufferie: Plus-value à raison de 50%, amortissement sur 20 ans. ACJ n° 187 du 30.08.93 SA X c/ D.

Plus-value à raison de 50%, amortissement sur 25 ans. ACJ n° 758 du 16.6.97 R. c/ M.

Isolation des combles : Plus-value à raison de 70%, amortissement sur 20 ans, ACJ n° 187 du 30.8.93 SA X c/ D.

Toiture: Les travaux de rénovation de la toiture consistant dans le remplacement de l'étanchéité et de l'isolation d'origine avec pose d'un nouveau système d'écoulement d'eaux pluviales ne tendent pas uniquement au maintien de la valeur de la chose louée, mais assurent une amélioration de l'isolation et de l'étanchéité du bâtiment. Taux de plus-value retenu 60%, à amortir sur 25 ans. Façade: Ce taux ne saurait en revanche s'appliquer à la réfection des façades dont les travaux de maçonnerie, peinture, étanchéité et serrurerie relèvent essentiellement de l'entretien, le remplacement des vitrages n'ayant pas été exécuté en l'espèce. Taux forfaitaire retenu : 50%. ACJ n° 321 du 17.3.1997 W. c/ C.

Remplacement de tuyauteries, sanitaires, sol, ascenseur, fenêtres, parquets, électricité, réfection de la façade: Plus-value à raison de 60%. ACJ n° 487 du 21.4.1997 SI X c/ K.

Traitement de la carbonatation, peintures extérieures des façades, travaux de chaufferie, installation de vannes thermostatiques et de décomptes individuels, renforcement de l'isolation, pose de nouveaux garde-corps et changement des fenêtres et des stores. Taux de plus-value retenu: 60%, à amortir sur 30 ans. ACJ n° 1339 du 21.12.2000 SI C. c/ L.

Toiture et façade: Réfection complète du toit, des chenaux, des descentes d'eaux pluviales, de la peinture extérieure des façades, remplacement des fenêtres et volets, ainsi que des installations électriques. Taux de plus-value retenu: 60% ACJ n° 1148 du 7.10.2002 B. c/ V. de L.

Remplacement complet des installations sanitaires (y compris colonnes), des meubles de cuisine et du carrelage des salles de bains, travaux de peinture et mise en conformité des installations électriques. Taux de plus-value retenu: 50%, à amortir sur 40 ans. ACJ n° 40 du 13.01.2003 D. c/ P.

Toiture et façade: Ravalement de la façade, réfection de la toiture, remplacement des fenêtres et des stores, ainsi que réfection des peintures, des sols et de l'éclairage de la cage d'escalier. Taux de plus-value retenu: 60%, à amortir sur 30 ans. ACJC/454/2009 du 20.04.2009.