



# **Travail de diplôme**


Session 2001/2002

**Méthode absolue**

**Méthode relative**

Diplôme supérieur de régisseur  
et courtier en immeubles

Luciano de Marco  
Route de Pomy 10  
1400 Yverdon-les-Bains



## TABLE DES MATIERES

<u>Matières</u>	<u>Pages</u>
<b>1. Introduction</b>	<b>4</b>
<b>2. Rappel historique</b>	<b>4</b>
2.1. Base constitutionnelle	5
<b>3. Principe de la liberté contractuelle</b>	<b>5</b>
<b>4. Méthode absolue, méthode relative</b>	<b>5</b>
4.1. Cadre juridique	5
4.2. Définition	6
<b>5. Objets concernés par les loyers abusifs</b>	<b>6</b>
5.1. La protection ne s'applique pas	7
<b>6. Rendement admissible de l'immeuble</b>	<b>7</b>
<b>7. Détermination des fonds propres</b>	<b>9</b>
7.1. Détermination des fonds propres pour un immeuble neuf	9
7.2. Détermination des fonds propres pour un immeuble ancien ayant récemment changé de propriétaire	10
7.3. Détermination des fonds propres pour un immeuble ancien	10
<b>8. Augmentation des fonds propres postérieurs à l'acquisition</b>	<b>11</b>
8.1. Par l'indexation des fonds propres	11
8.2. Par l'amortissement des fonds empruntés	13
8.3. Par des travaux à plus-value exécutés dans l'immeuble	13
<b>9. Les charges immobilières</b>	<b>13</b>
9.1. Les charges financières	13
9.2. Les charges courantes	14
9.3. Les frais d'entretien	14
<b>10. Détermination de loyer admissible</b>	<b>14</b>
10.1. Exemple de calcul	15
<b>11. Rendement brut</b>	<b>16</b>
<b>12. Les loyers usuels du quartier ou de la localité</b>	<b>17</b>
12.1. Conditions d'application	17
12.1.1. <i>Invocation des loyers usuels pour contrer une demande de baisse de loyer</i>	18
<b>13. Application de la méthode absolue</b>	<b>18</b>
13.1. Lors de la fixation du loyer initial	18
13.2. Pour contrer une hausse de loyer motivée par la méthode relative	19
13.3. Dans le cas de la relativisation de la méthode absolue	19
13.4. Pour contrer une demande de baisse de loyer de la part du locataire	19

<b>14.</b>	<b>Méthode relative</b>	<b>20</b>
14.1.	Définition	20
14.2.	Les facteurs relatifs	20
14.3.	La compensation du renchérissement	20
14.4.	Hausse des coûts	20
14.4.1.	<i>Evolution du taux hypothécaire</i>	21
14.4.2.	<i>Charges courantes et d'entretien</i>	23
14.4.2.1.	<i>Exemple de calcul</i>	23
14.4.3.	<i>Prestations supplémentaires du bailleur</i>	24
14.5.	Les réserves de hausse	26
<b>15.</b>	<b>Conclusion</b>	<b>26</b>
<b>16.</b>	<b>Bibliographie</b>	<b>27</b>
16.1	Liste des abréviations	27
<b>17.</b>	<b>Abréviations</b>	<b>27</b>
<b>18.</b>	<b>Annexes</b>	<b>28</b>
1.	Indexation de l'amortissement des fonds empruntés	28
2.	Indexation en cas d'augmentation des fds propres par des transformations	29
3.	Exemple de calcul méthode relative	30
4.	Exemple de motifs de variation de loyer	31

## 1. Introduction

Dans une économie de marché traditionnel, c'est la loi de l'offre et de la demande, ainsi que la libre concurrence qui déterminent le niveau des prix. Conformément aux critères de tout investisseur averti, plus l'offre diminue, plus les prix augmentent et vice versa.

En matière de marché immobilier, le phénomène économique agit de la manière. Néanmoins, les critères de rendement doivent être modérés. En effet, le "produit" proposé sur le marché est considéré comme de première nécessité. Par conséquent, le prix de location obtenu par un bailleur doit permettre à chacun de pouvoir se loger dans la mesure de ses possibilités.

Selon les dernières statistiques fédérales, environ 70 % de la population suisse est locataire. Dès lors, celle-ci peut être à la merci des investisseurs et propriétaires peu scrupuleux, qui détiennent le pouvoir d'influencer les prix de location dans certaines conditions du marché immobilier, en particulier en période de pénurie.

De plus, nous constatons ces dernières années une rareté de l'offre qui résulte notamment, d'un développement démographique toujours plus important, de l'augmentation des familles monoparentales, ainsi que du taux d'occupation des logements toujours plus faibles. La diminution des terrains à bâtir dans les zones urbaines a également une influence néfaste sur les loyers.

Autre conséquence non négligeable, est le fait que le marché immobilier suisse fluctue souvent en fonction des paramètres conjoncturels et économiques avec un temps de retard. Nous nous trouvons par conséquent, soit dans une situation de pénurie de logement, soit au contraire, dans une situation d'abondance d'appartements libres. Dans les deux cas de figure, cela engendre des tensions entre les différentes associations représentant les propriétaires ainsi que les locataires.

Le TF considère un bon équilibre du marché immobilier, lorsque le taux de vacance se situe entre 1.5% à 2%.

Au vu de ce qui précède, il est impératif de définir un cadre juridique permettant non seulement de protéger les locataires contre des spéculations inflationnistes, mais également, d'éviter que des investisseurs potentiels placent leur fortune dans d'autres secteurs économiques.

C'est pourquoi, de tout temps, le législateur s'est préoccupé de maintenir une base légale restrictive, pour éviter des abus en matière de fixation de loyer.

## 2. Rappel historique

Tout d'abord, un contrôle officiel avait été introduit, qui subordonnait la fixation de loyer des nouvelles constructions ainsi que toute majoration de location à une autorisation préalable de l'administration fédérale et cantonale.

Dès 1961, une surveillance des loyers a progressivement remplacé le contrôle officiel. Cette formule, laissait la place au principe de la libre application des locations. Le locataire disposait cependant, le droit de recourir auprès de l'autorité compétente contre des majorations au'il jugeait excessives.

A partir de 1971, au vu des augmentations progressives des loyers, notamment dans les immeubles neufs, le conseil fédéral, faisant suite à diverses initiatives, proposa d'introduire dans la constitution un nouvel article 34septies Cst afin de protéger les locataires contre les prétentions abusives des bailleurs.

Cette proposition a été adoptée en mars 1972. Sur la base de cet article constitutionnel, le conseil fédéral a édicté un arrêt urgent, instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL). Tout d'abord, ces mesures ont été limitées aux communes où sévissait la pénurie de logement, et à partir du 1<sup>er</sup> octobre 1987, L'AMSL a été appliqué à l'ensemble du territoire suisse.

## 2.1 Base constitutionnelle

Le nouvel art. 34 septies de la constitution à la teneur suivante:

1. La Confédération a le droit d'édicter des prescriptions contre les abus en matière de bail. Elle légifère pour protéger les locataires contre les loyers et autres prétentions abusives des bailleurs, sur l'annulabilité des congés abusifs et sur la prolongation limitée dans le temps du bail.
2. La Confédération peut, afin d'encourager la conclusion d'accord pris en commun et d'empêcher les abus dans le domaine des loyers et du logement, édicter des prescriptions concernant la déclaration de force obligatoire générale de contrat-cadres et d'autres mesures prises en commun par les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

C'est en 1990, que les dispositions de l'ancienne AMSL ont été intégrées dans le nouveau droit du bail (titre 8<sup>ème</sup> du CO, OBFL). En particulier, sur la contestation des loyers. Dans le même temps, la législation renforçait la protection contre les congés abusifs.

## 3. Principe de la liberté contractuelle

Selon l'art 19 al. 1 CO, l'objet d'un contrat peut être librement déterminé dans les limites de la loi.

Le principe de la liberté contractuelle constitue l'une des règles fondamentales du droit privé suisse. Chacun dispose en principe de la faculté de "*contracter ou de ne pas contracter, avec qui il l'entend et aux conditions que les parties décident elles-mêmes*". Chaque contractant supporte les risques des obligations découlant d'un contrat.

Néanmoins, en matière de bail à loyer immobilier, le principe de la liberté contractuelle ne trouve qu'une application limitée. En effet, au vu des particularités de l'économie immobilière (un logement pour tous), le législateur a instauré une surveillance des loyers. Cela permet aux locataires, malgré le principe de la bonne foi, de remettre en question les accords préalablement convenus entre les parties et ce, étrangement, de manière unilatérale. Cette faculté de "contester" est souvent utilisée par les locataires dans le cadre de la justification par le bailleur du loyer appliqué au début du contrat.

Des limites existent également sous la forme de la prohibition de l'abus de droit art. 2 CCS, de la protection de la personnalité art. 27 CCS et de la possibilité d'annuler un contrat entaché de lésion art. 21 CO.

## 4. Méthode absolue, méthode relative

### 4.1 Cadre juridique

Le nouveau droit du bail a déterminé la fixation du loyer admissible, selon des critères de **marché** et **selon des critères de coûts**.

Le loyer du marché est fondé sur le système de l'économie de marché et sur le jeu de l'offre et de la demande. Il trouve son application à l'article 269 a litt. a CO et à l'article 269 a litt. c CO.

Le loyer fondé sur les coûts est le loyer permettant au bailleur de couvrir les contributions publiques et les charges, ainsi que les frais d'entretien, et de tirer un intérêt équitable du capital propre et du capital investi dans la chose louée. L'application de ces critères se trouve dans les articles suivants:

- **L'art. 269 CO** ( rendement net de la chose louée);
- **L'art. 269 a litt. b CO** (hausse des coûts et prestations supplémentaires du bailleur);
- **L'art. 269 a litt. c CO** ( limite du rendement brut, pour les constructions récentes);
- **L'art. 269 a litt. d CO** ( plan de hausse);
- **L'art. 269 a litt. e CO** ( compensation du renchérissement).

## 4.2 Définition

**La méthode relative**, se réfère au rapport contractuel entre les parties et l'on examine le loyer par rapport à sa dernière fixation. Cette méthode prend en considération le principe de la confiance et l'évolution dans le temps des facteurs de coûts, des prestations supplémentaires du bailleur et du renchérissement. (art. 269 a litt. b CO et art. 269 a litt. e CO).

**La méthode absolue**, se préoccupe exclusivement de l'objet loué et implique l'appréciation du loyer en soi, sans égard aux stipulations contractuelles. Le loyer est contrôlé à une date donnée, sans se préoccuper du montant du loyer précédemment en vigueur entre les parties.

Cette méthode absolue s'applique au premier chef, lors de l'examen du rendement admissible ou excessif de la chose louée, ou pour déterminer si le loyer résulte d'un prix manifestement exagéré. (Art. 269 CO).

Elle s'applique également, lors de l'examen de l'admissibilité du loyer par rapport aux critères des loyers usuels du quartier ou de la localité. (art. 269 a litt. a CO)

Enfin, elle est utilisée pour examiner, s'agissant de constructions récentes, si le loyer se situe dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais (art. 269 a litt. c CO).

## 5. Objets concernés par les loyers abusifs

La protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO), s'applique en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux.

Par habitation, on entend tous les locaux dans lesquels se déroulent des activités humaines telles que, séjourner, dormir, cuisiner etc. Selon la jurisprudence, les chambres meublées sont aussi considérées comme des habitations.

Concernant les locaux commerciaux, il faut prendre la définition au sens large du terme. En effet, cela ne découle pas forcément de l'exercice d'une activité économique, mais cela touche également tout ce qui contribue à l'épanouissement de la personnalité privé ou économique.

### ***Sont également concernés par la protection contre les loyers abusifs:***

- les baux à ferme non agricole et contrats qui visent principalement à la cession à titre onéreux de l'usage d'habitation ou de locaux commerciaux.
- aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux. (garage, place de parc).

Le critère décisif consiste à définir, dans l'esprit de chaque partie au contrat, si le bail portant sur l'accessoire (garage, place de parc etc) n'aurait pas été conclu sans celui du logement ou du local commercial. Il doit y avoir un lien irrévocable entre les locaux loués et les choses cédées.

## 5.1 La protection ne s'applique pas

- Aux appartements de vacances loués pour 3 mois ou moins,
- Aux baux d'appartements et de maisons familiales de luxe, comprenant six pièces ou plus (cuisine non comprise). Dans ce cas de figure, la loi pose deux conditions cumulatives:
  - 1) Le logement doit avoir au moins six pièces;
  - 2) Il doit avoir un caractère luxueux. Il ne suffit pas que l'appartement ou la villa ait 6 pièces, il faut encore qu'il se dégage des critères évidents de confort, de luxe. Par exemple: piscine, sauna, hall d'entrée impressionnant etc.
- Aux locaux d'habitation en faveur desquels des mesures d'encouragement ont été prises par les pouvoirs publics et dont le loyer est soumis au contrôle d'une autorité.

Cette limitation ne vaut que dans les cas où les locaux financés par des collectivités publiques appartiennent à des tiers. Les art. 269 ss CO s'appliquent en revanche, quand les collectivités publiques sont bailleuses de tels locaux.

## 6. Rendement admissible de l'immeuble

Pour estimer si un loyer est considéré comme abusif ou non, le législateur a pris comme élément de comparaison, le rendement réel de la chose louée.

**L'art. 269 CO** « *les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'il résulte d'un prix d'achat manifestement exagéré* »

Cette disposition s'applique de deux manières différentes selon qu'il s'agisse d'un immeuble ancien ou d'un bâtiment récent. En effet, dans le premier cas de figure, le législateur permet d'analyser *le rendement net* obtenu de la chose louée et dans le deuxième, le bailleur a la possibilité de faire appel soit au calcul du rendement net soit, à la détermination du *rendement brut*. (Voir p 16 point 11)

Tout d'abord, l'évaluation du rendement net repose sur l'appréciation du loyer fondé sur les coûts ainsi que sur la détermination des fonds propres investis par le bailleur.

Comme vous le découvrirez au chapitre 7 page 9 du présent exposé, il existe plusieurs manières de déterminer les fonds propres investis par un propriétaire dans un bien immobilier. En effet, tout investissement rentable subit ou profite des variations économiques (indexation, amortissement de la dette, etc.).

Les fonds propres ainsi déterminés serviront à calculer le rendement net de l'investissement et partant, de définir s'il y a un profit excessif ou non de la chose louée.

*En théorie, le calcul du rendement déterminant (net), est*

*"le rapport entre les revenus nets du bailleur, après paiement de toutes les charges (voir p. 13 chap. 9), et ses fonds propres". Plus précisément, au "pourcentage résultant de la division du revenu net par les fonds propres, multiplié par cent".*

Par ailleurs, selon la jurisprudence, les loyers sont abusifs lorsqu'ils procurent au bailleur un rendement net supérieur à 0,5 pour-cent du taux hypothécaire de référence du premier rang de la banque cantonale du lieu où est implanté l'immeuble. (ATF 112 II 149 cons 2b) Ce taux est applicable aux fonds propres effectifs quelles que soient leurs importances. Dès lors, si le taux hypothécaire de référence est de 4,0%, le calcul se fera sur la base d'un taux de 4.5%.  
Passons à présent au concret avec un exemple de calcul simple:

**Exemple:** construction d'un immeuble pour Frs 26'000'000.-- . Son emprunt est de Frs 20'800'000.-- et ses fonds propres de Frs 5'200'000.--. Le revenu locatif se monte à Frs 1'340'000.--. Il paie Frs 710'000.-- d'intérêts hypothécaires par année et ses charges d'exploitation s'élèvent à Frs 200'000.--.

Revenu net Frs 1'340'000.-- - (710'000.-- + 200'000.--) = Frs 430'000.--

Le rendement net est de  $\frac{430'000.--}{5'200'000.--} \times 100 = 8.26\%$

Ce rendement de **8.26%** peut être considéré comme tout à fait abusif.

Dans le cadre du calcul du loyer admissible, il faut également tenir compte que *c'est l'unité d'habitation* en tant que tel (appartement ou locaux commerciaux) qui devrait faire l'objet du calcul de rentabilité et non l'immeuble dans son entier.

Toutefois, pour des motifs pratiques, il est admis que le calcul de rendement peut être établi par immeuble ou groupe d'immeubles, pour autant que ceux-ci soient:

- D'architecture homogène
- Que les loyers des objets soumis au calcul ne présentent pas une disparité manifeste.  
Par disparité manifeste, la jurisprudence en la matière a défini une différence maximum de plus ou moins 10 pour cent entre chaque objet.

Dès lors, dans le cas d'une inégalité importante, il convient de ventiler les comptes de l'immeuble entre les divers appartements et locaux commerciaux et procéder à un calcul de rendement individualisé.

Dans ce genre de situation, plusieurs possibilités de répartition s'offrent au bailleur, à savoir : au prorata du nombre de pièces, en fonction de la surface des objets (ATF 116 II 189), voir du volume (ATF 120 II 105), et pourquoi pas, selon une clé de répartition applicable aux propriétés par étages.

**Exemple de calcul de rendement pour un objet:** (Taux de référence à 4%)

- Investissement Fds propres en 1980	<b>Frs</b>	<b>5'200'000.--</b>
*- Fonds propres indexés en 2001 Frs 5'200'000.-- * 135%	Frs	1'820'000.--
<b>Total fds propres indexés</b>	<b>Frs</b>	<b>7020'000.--</b>
- Rendement admissible des fonds propres réactualisés (4.5% de Frs 7'020'000.--)	Frs	315'900.--
- Charges de l'immeuble	Frs	200'000.--
- Etat locatif annuel admissible de l'immeuble (10 389m3)	<b>Frs</b>	<b>515'900.--</b>

<b>- Par m3</b>	<b>Frs</b>	<b>49,65</b>
-----------------	------------	--------------

- Pour un appartement de (225m3) par an	Frs	11 772.--
		<b><u>soit Frs 930.-- par mois</u></b>

\*Indexation des Fds propres voir point 8 p. 11



## 7. Détermination des fonds propres

Comme indiqué précédemment, le bailleur a le droit de retirer un rendement net de la chose louée qui ne soit pas considéré comme excessif (art 269 CO). C'est à cette fin, qu'il convient de déterminer les fonds propres investis par le propriétaire pour procéder au calcul du rendement net. (ATF 106 II 356 cons. 2; 120 II 100 cons. 5a)

En effet, dans la plus part des investissements immobiliers, il y a lieu de tenir compte d'une part, d'un financement assumé par le propriétaire par l'apport de ses propres liquidités (fonds propres) et d'autre part, par le financement d'organismes bancaires (hypothèque). Il peut également survenir, que l'immeuble soit entièrement financé par des fonds propres.

Les fonds propres déterminant sont les fonds propres effectifs. Dès lors, ceux-ci représentent la différence entre le prix de revient de construction de l'immeuble, déduction faite des fonds étrangers. (Hypothèque)

### 7.1 Détermination des fonds propres pour un immeuble neuf

Dans le cadre d'un immeuble neuf, il est aisé de déterminer les fonds propres investis par le bailleur. Le coût du terrain et celui de la construction sont connus. En ce qui concerne les sociétés immobilières on pourra se baser sur la valeur au bilan.

Le prix de revient d'un immeuble comprend le prix du terrain, le prix de construction, les frais d'acquisition et notamment :

- Les éventuels droit de mutation;
- Les frais financiers, spécialement intercalaires sur le crédit de construction;
- Les taxes payées par le propriétaire – *taxes de raccordement à des canalisations*.

Lors de constructions neuves édifiées par des promoteurs et revendu immédiatement à des investisseurs, le bénéfice de la réalisation fait partie intégrante du prix d'acquisition.

Le Tribunal fédéral a considéré comme admissible, un bénéfice réalisé s'élevant à 11,42 %.(ATF 117 II 81) Cdb 98/3 p. 87.

Par ailleurs, selon la doctrine, d'autres dépenses peuvent ou non être comprises dans le prix de revient soit :

- La commission de courtage, dans la mesure où son taux est usuel et dans de rare exception, lorsqu'elle est supportée par l'acquéreur;
- Les honoraires de notaires, dans la mesure où ils sont supportés par l'acquéreur;
- Les frais d'expertise ayant pour objet soit l'appréciation du prix, soit l'état de l'immeuble;.
- Les indemnités de départ versées aux locataires d'un ancien bâtiment avant sa démolition. Pour autant que leurs paiements aient permis d'éviter des intérêts intercalaires plus importants ou une augmentation du prix de la construction;
- Les frais de correction de vices de construction ou ceux découlant d'hypothèques légales ouvertes par des sous-traitants. L'application de ces frais doit être nuancée. En effet, ceux-ci ne sauraient faire partie du prix de revient de l'immeuble. Néanmoins, dans la mesure où le propriétaire démontre qu'il a dû faire face à de telles dépenses malgré sa diligence et sans faute de sa part, la doctrine considère que ces frais peuvent être ajoutés au prix de vente.

## **7.2 Détermination des fonds propres pour un immeuble ancien ayant récemment changé de propriétaire**

Dans le cas d'un immeuble ancien qui a récemment changé de propriétaire, il y a lieu de se fonder sur l'investissement effectivement payé par le nouvel acquéreur (acte de vente) pour déterminer les fonds propres. Toutefois, cela est soumis à la réserve que le prix d'achat ne soit pas manifestement exagéré (art 269 CO).

L'art 10 de l'OBLF précise, que le prix est manifestement exagéré:

*lorsque celui-ci dépasse la valeur de rendement d'un immeuble calculé sur la base des loyers usuels dans la localité ou le quartier pour des objets semblables. (voir p 17 chap. 12)*

## **7.3 Détermination des fonds propres pour un immeuble ancien**

Dans ce genre de construction, il est parfois difficile, voire même pratiquement impossible de déterminer le prix d'acquisition payé à l'époque par le propriétaire. Souvent les pièces justificatives sont inexistantes et dans le cas contraire, la valeur économique ne correspond plus à la valeur actuelle.

Néanmoins, le prix d'achat d'un immeuble et partant des fonds propres investis, sont fondamentaux pour définir exactement le rendement admissible de la chose louée.

C'est pourquoi, plusieurs avis divergent quant à l'utilisation des moyens juridiques à disposition pour déterminer le prix de revient d'un bâtiment ancien.

Pour ce faire, il est indispensable de se poser préalablement les questions suivantes:

- *Quel est le prix d'acquisition qui avait été payé à l'époque par le propriétaire pour ce type de bâtiment?*
- *Si pas d'élément de réponse à la première question, comment définir le pris d'acquisition de l'époque?*
- *Et pour terminer, sur quel indice des prix à la consommation peut on se baser pour procéder comme la législation le permet, à la réévaluation des fonds propres et des amortissements éventuels?*

Lachat/Micheli, (D. Lachat, le bail à loyer, Lausanne 1997 p. 289) suggèrent de recourir à la détermination de la valeur intrinsèque de l'immeuble d'où on déduirait un coefficient de vétusté en tenant compte de l'âge de l'immeuble et de son état d'entretien et auquel on ajouterait le prix du terrain à concurrence de 20%. Les dettes du bailleur seraient alors déduites pour déterminer les fonds propres.

Maître Philippe Richard, Docteur en droit, propose de retenir le critère de la valeur vénale de l'immeuble, sous réserve qu'il ne dépasse pas la valeur de rendement d'un immeuble calculé sur la base des loyers usuels de la localité ou du quartier pour des objets semblables.

Le Tribunal fédéral quant à lui, dans une jurisprudence ancienne, a écarté la possibilité d'utiliser comme référence la valeur fiscale (ATF 122 III 259), la valeur d'assurance ou encore la valeur vénale (ATF 122 III 260; 112 II 154). Il avait alors, opté pour la capitalisation des loyers usuels du quartier. (ATF 112 II 154-156; ATF 122 III 260-261).

Or, à l'occasion de l'ATF du 4 juin 1996 dans la cause T. SA contre C (Cdb 3/98 pp. 97 ss.), le Tribunal fédéral est revenu sur sa décision et a écarté cette possibilité. Selon lui, dans ce cas de figure, "*seule une méthode de calcul de rendement brut fondée sur les coûts individuels est compatible avec le droit en vigueur*". (ATF112 II 149 cons. 3)

Les méthodes présentées ci-dessus comportent toutes des inconvénients non négligeables. En effet, la solution de Maître Philippe Richard, fondée sur les loyers usuels du quartier et de la localité est confrontée aux difficultés à respecter la jurisprudence en la matière.

La solution développée par Lachat/Micheli quant à elle, n'est pas satisfaisante du fait que l'évaluation du terrain ne correspond pas obligatoirement à 20% de l'investissement. effet, le prix du m2 n'est pas toujours proportionnel au coefficient d'utilisation du sol autorisé par une commune. Qu'en va-t-il d'un parc immobilier avec énormément de terrain ou d'un immeuble situé en ville?

Dès lors, force est de constater, que nous nous trouvons à nouveau dans de grandes difficultés d'interprétation de la loi, pour appliquer de manière cohérente le système juridique voulu par le législateur.

Par conséquent, une analyse détaillée de cas en cas est nécessaire. Je pense qu'il est important de prendre en considération tous les éléments objectifs dans la pesée des intérêts de chaque partie.

## **8. Augmentation des fonds propres postérieurs à l'acquisition**

Comme tout investissement économique rentable, l'apport de liquidités d'une personne dans un bien immobilier peut faire l'objet d'une réévaluation en fonction de l'augmentation de l'indice des prix à la consommation.

### **8.1 Indexation des fonds propres**

Cette réévaluation s'applique bien entendu à des constructions anciennes, dont une variation importante de l'IPC est constatée depuis la fin de la construction ou de l'acte d'achat.

Dans ce cas de figure, il faut simplement, déterminer l'indice lors de la fin de la construction ou à la date d'achat de l'immeuble et le comparer à l'indice du jour du calcul.

Selon la jurisprudence constante en la matière, la compensation du renchérissement peut correspondre à la totalité de l'IPC. Toutefois, lorsque l'immeuble est franc d'hypothèque ou lorsque les fonds étrangers sont inférieurs à 60 % du coût de l'investissement, la réévaluation est limitée à 40% du prix de revient. (ATF 120 II 100 5b; 120 II 302 cons. 6a)

## Exemples de calculs

Fin de construction de l'immeuble mars 1985

IPC mars 1985	107.6	
IPC juillet 2001	<u>149.5</u>	
	$\frac{41.9 \times 100}{107.6}$	= 38.94 %

### A. Indexation des fonds propres

#### 1. Indexation avec 25 % de fonds propres

Prix de revient de l'immeuble Frs 1 000 000.—

#### Financement:

**Fonds propres** Frs 250 000.—  
Fonds empruntés Frs 750 000.—

#### *Indexation des fonds propres*

**250 000.-- x 38.94%** Frs 97 350.—  
Fonds propres de départ Frs 250 000.—

Nouveaux Fds propres Frs 347350.—

#### 2. Indexation avec 75% de fonds propres

Prix de revient de l'immeuble Frs 1 000 000.—

#### Financement:

**- Fonds propres** Frs 750 000.--  
**- Fonds empruntés** Frs 250 000.--

#### *Fonds propres déterminants*

**- Frs 400 000.-- x 38.94 % =** Frs 155 760.—  
**- Fonds propres initiaux** Frs 750 000.—

Nouveaux Fds propres Frs 905 760.—

#### 3. Indexation avec 100 % de Fonds propres

Selon la jurisprudence seul 40 % des fonds propres peuvent être soumis à indexation

Prix de revient de l'immeuble Frs 1 000 000.—

#### Financement:

**Fonds propres** Frs 1 000 000.--  
Fonds empruntés Frs 0.--

#### *Fonds propres déterminants*

**Frs 1 000 000.-- x 40% =** Frs 400 000.—

#### *Indexation des fonds propres*

**Frs 400 000.-- x 38.94%** Frs 155 760.— Frs 555 760.—

Nouveaux Fds propres Frs 1 555 760.—

Le raisonnement du Tribunal fédéral se base en particulier sur l'art. 16 OBLF, qui stipule que:

- seule le 40 pour-cent de la hausse des prix doit être répercutés sur les loyers.

Pour étayer cette argumentation, le Tribunal fédéral précise, que ce pourcentage se rapporte également à l'art. 269 a litt. e CO, qui légifère sur la part maximale des investissements exposés à un risque. Il considère en effet, que la part des fonds étrangers pouvant être garantie par un gage sur un immeuble n'est pas exposée à un risque en cas de réalisation forcée.

Par expérience, il a été constaté que lors de la vente forcée d'un bien fonds, le 60 % du prix de revient de l'immeuble est récupéré à l'adjudication.

## 8.2 Par l'amortissement des fonds empruntés.

L'amortissement de la dette hypothécaire, augmente évidemment d'autant le montant des fonds propres déboursés par le bailleur au moment de l'acquisition. Comme pour les fonds propres, ceux-ci peuvent être indexés, néanmoins pas à 100% mais uniquement à concurrence de 50%. de la somme amortie. Voir annexe 1. P. 28

### **Exemple de calcul:**

Mise à jour des fonds propres pour calcul du rendement

Immeuble, année de construction 1985, prix de revient Frs 26'000'000.--, fonds propres Frs 5'200'000.--, indice 1983, 107.6, indice 2001, 149.5, amortissement Frs 2'920'000.— (2001)

- *Adaptation (indexation) de la valeur des fonds propres*

$$- \frac{5'200'000.-- + (107.6 - 149.5) \times 100}{107.6} \quad \text{Frs} \quad 7'228'000.--$$

- *Amortissement de la dette de* Frs 2'920'000.--

- *Adaptation (indexation) de l'amortissement*

$$50\% \times 2'920'000.— \times \frac{(107.6 - 149.5) \times 100}{107.6} \quad \text{Frs} \quad \underline{569'400.--}$$

**Total des Fonds propres réactualisés Frs 10'717'400.--**

## 8.3 Par des travaux considérés à plus-value.

Si des travaux de rénovation importants apportent une plus-value à la construction et que le financement est assuré en partie ou en totalité par l'apport de fonds propres ou par le biais des travaux entrepris par le propriétaire lui-même, un maître d'état par exemple, la valeur de la valorisation s'ajoutent aux capitaux initiaux.

Plusieurs avis divergent quant à la part à plus-value à additionner aux fonds propres. Pour certains, il convient de respecter la théorie découlant de l'art. 14 OBLF, pour d'autres, il conviendrait d'ajouter la totalité de la somme de l'investissement. Voir annexe 2. P. 29

## 9. Les charges immobilières

Pour déterminer le loyer admissible, il est nécessaire dans un premier temps de définir la quote-part du loyer utile à renter les fonds propres investis par le propriétaire de l'immeuble et dans un deuxième temps, il faudra déterminer les charges que le bailleur peut faire supporter au locataire au travers du loyer.

L'addition de ces deux résultats déterminera le loyer équitable au sens de l'art. 269 CO.

## 9.1 Les charges financières

Soit les intérêts hypothécaires et autres intérêts dus à des tiers. Il est important de signaler que se sont les charges financières réellement payés par le bailleur à son créancier. Contrairement au calcul de rendement des fonds propres, Il n'y a pas lieu, comme le pense certaines personnes, de déterminer les emprunts de manière théorique ou de retenir le taux de référence hypothécaire de la banque cantonale où se situe l'immeuble.

## 9.2 Les charges courantes.

- Rente de droit de superficie.
- prime d'assurance, abonnement d'entretien.
- salaire du concierge, eau, électricité, fournitures diverses.
- impôts fonciers, honoraires de gérance.
- taxes diverses, etc.

Les charges courantes ne doivent être prises en considération que si elles n'ont pas été facturées séparément aux locataires sous forme de frais accessoires.

Sont exclus de ces charges, les frais de publicité, les honoraires d'avocat, les amortissements de capital emprunté, les dividendes des sociétés immobilières, le report de pertes subies pendant le contrôle des loyers et les primes de risque.

## 9.3 Les frais d'entretien.

Compte tenu des fluctuations des frais d'entretien d'une année à l'autre, il est nécessaire d'effectuer une moyenne des charges sur la base des trois voir, des cinq dernières années. Exemple de calcul au point 14.4.2.1. P. 23.

Des provisions pour certains travaux périodiques ne peuvent pas être inclus dans les charges. Il faut ajouter leurs coûts au prix de revient de l'immeuble.

## 10. Détermination du loyer admissible

Dans le cadre d'un calcul de rendement, il faut déterminer le loyer admissible pour vérifier si la location est abusive ou non. Pour ce faire, Le revenu locatif admissible est obtenu en procédant au calcul de rendement des fonds propres à laquelle ont ajoutés les charges financières et d'exploitation. Le montant obtenu se compare à l'état locatif de l'immeuble de l'exercice précédent la date à laquelle la hausse ou la baisse de loyer doit intervenir.

L'état locatif déterminant de l'immeuble est l'état locatif théorique et non pas celui incluant les loyers effectivement encaissés. Sont inclus les loyers, les garages et les places de parc, ainsi que toutes autres redevances perçues par le propriétaire à quelque titre que ce soit.

Lorsque l'état locatif admissible est moins élevé que l'état locatif réel, aucune hausse de loyer n'est justifiée. En cas de demande de baisse, le loyer doit être réduit en conséquence.

Si l'état locatif admissible est plus élevé que l'état locatif réel, la hausse de loyer admissible s'établit dans le rapport suivant:

$$\frac{\text{différence entre état locatif admissible et réel}}{\text{Etat locatif réel}} \times 100 = X \%$$

## 10.1 Exemple de calcul de hausse de loyer pour rendement insuffisant:

### 1. Détermination du prix de construction

Prix de revient de l'immeuble:

- Terrain	Frs	5'130'000.--
- Travaux préparatoires	Frs	2'235'000.--
- Construction	Frs	14'359'000.--
- Aménagements extérieurs	Frs	810'000.--
- Frais d'acquisition et intérêts intercalaires	Frs	2'826 000.--
- Ameublement et déco.	Frs	<u>40'000.--</u>
<b>Total</b>	<b>Frs</b>	<b>25'400'000.--</b>

### 2. Financement réel de l'immeuble:

- Emprunt hypothécaire 1 <sup>er</sup> rang	(65%)	Frs	13'208'000.--
- Emprunt hypothécaire 2 <sup>ème</sup> rang	(15%)	Frs	7'112'000.--
- Fonds propres	(20%)	<b>Frs</b>	<b>5'080' 000.--</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>Frs</b>	<b>25'400'000.--</b>

### A. Réévaluation des fonds propres

- Montant de Frs 5'080'000.-- a été investi en 1983 (fin de la construction)  
Hausse de loyer est notifiée en février 2001.

- L'indice des prix à la consommation en juin 1983  
Indice de janvier 2001

101.0 points
<u>148.2 points</u>
$\frac{47.2 \times 100}{101.0} = 46.73\%$

- Réévaluation des fds propres

**Frs 5'080'000.-- x 146.73**

**Frs 7'453'884.--**

### - Rendement admissible des fds propres

taux hypothécaire de référence à 4%

**Frs 7'453'884.-- x 4.5 % =**

**Frs 335'425.--**

### B. Charges de l'immeuble

#### - Charges financières

- Intérêts hypothécaires 1<sup>er</sup> rang / Frs 13'208'000.-- x 4.0% = Frs 528'320.--

- Intérêts hypothécaires 2<sup>ème</sup> rang / Frs 7'112'000.-- x 4.5% = Frs 320'040.--

**Total des charges financières**

**Frs 848'360.--**

#### - Charges courantes d'exploitation

- Charges 2000

**Frs 191'080.--**

- Charges d'entretien:

- 1996 Frs 145 000.--

- 1997 Frs 168 500.--

- 1998 Frs 142 300.--

- 1999 Frs 169 470.--

- 2000 Frs 191'080.--

Total Frs . 1'059'460.--

Moyenne sur 5 ans Frs 1'059'460.-- / 5 =

**Frs 211'892.--**

#### - Total des charges (B)

**Frs 1'251'332.--**

## Etat locatif admissible

- Rendement des fds propres (A) Frs 335 425.--

- Charges (B) Frs 1'251'332.--

**Etat locatif admissible** Frs 1'586'757.--

## Comparaison entre l'état locatif admissible et l'état locatif réel

- Etat locatif réel en 2000 est de Frs 1'273'886.--

Etat locatif admissible Frs 1'586'332.--

**Insuffisance de loyer** Frs 312'871.--

**Hausse possible:** (Frs 312'871 x 100) / Frs 1'273'886.-- = **24,56%**

## 11. Rendement brut

L'art. 269 a litt. c du CO stipule ce qui suit:

*le loyer n'est pas abusif lorsque pour des **constructions récentes**, il se situe dans les limites du **rendement brut** permettant de couvrir les frais.*

L'art 15 OBLF quant à lui précise:

*Le rendement brut au sens de l'article 269 a lettre c, est calculé sur la base des frais d'investissement. L'alinéa 2, précise: n'entre pas en considération le prix du terrain, les frais de construction et d'acquisition manifestement exagérés.*

Les articles précités ne définissent pas le terme de construction récente. Le Tribunal fédéral considère comme un immeuble récent, un bâtiment à destination de logements ou de commerces ayant en moyenne 10 à 15 ans d'âge.

Par cette disposition, le législateur a voulu encourager les promoteurs immobiliers à investir leurs capitaux dans de nouveaux édifices, même si le marché n'est pas propice à un rendement intéressant.

Cet article est principalement utilisé pour déterminer **le loyer initial**. Néanmoins, le bailleur à la possibilité d'opter également entre:

- Les loyers usuels du quartier ou de la localité,
- Les rendement des fonds propres de la chose louée

Il pourrait également être applicable ultérieurement lorsque le bailleur a formulé une réserve au moment de la conclusion d'un contrat. Par contre, le locataire ne peut faire appel à ce critère pour solliciter une baisse de loyer.

En outre, le prix de revient d'un immeuble récent ne peut pas être réévalué de manière à compenser le renchérissement. Cependant, l'art. 269 a litt. c CO, permet au bailleur de rattraper, tant que son immeuble est récent, le rendement nécessaire à couvrir son coût de revient.

Un rendement brut de 2 % au-dessus de l'intérêt hypothécaire du 1<sup>er</sup> rang est tenu comme acceptable. Ce taux peut être plus élevé en fonction de la qualité de la construction, de la situation de l'immeuble et du prix du terrain. Pour définir le rendement brut, il suffit de prendre l'état locatif brut, le diviser par le prix de revient de l'immeuble et de le multiplier par cent.



### Exemple de calcul:

- Coût de revient de l'immeuble se monte à Frs 25'400'000.-- / l'état locatif de Frs 1'336'993.-  
Le rendement brut est de:

$$(1'336'993.-- \times 100) / 25'400'000.-- = \underline{\underline{5.26\%}}$$

## 12. Les loyers usuels du quartier ou de la localité

Le recours à la méthode des loyers usuels trouve son fondement d'une part, à l'Art. 269 a litt. a du CO, et d'autre part à l'art 11 OBL.

Selon l'art 269 a litt. a CO

*Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels, dans la localité ou dans le quartier.*

**L'art. 11 OBLF** précise, que les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier de l'art. 269 a litt. a CO, sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction.

Par ces dispositions, le législateur a voulu placer la détermination du loyer dans un contexte de marché. Ainsi, le bailleur de constructions anciennes pourra réactualiser les loyers qui n'ont pas été régulièrement adaptés.

Afin d'éviter des abus et ainsi protéger au mieux les intérêts des locataires, le Tribunal fédéral a émis des contraintes supplémentaires pour justifier une réadaptation de loyer par rapport aux loyers du quartier.

Tout d'abord, n'entre pas en ligne de compte, **les locations découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleur domine le marché**. C'est pourquoi, les objets utilisés à titre de comparaison, ne doivent pas appartenir à un seul et même bailleur.

Les statistiques officielles sont également à prendre en considération. Celles-ci doivent être précises et suffisamment claires pour permettre de se faire une idée précise sur la situation, l'agencement et l'état de la chose louée, comme sur la période de construction. Les statistiques cantonales sont considérées par la jurisprudence comme un instrument indispensable auquel le juge doit se référer.

### 12.1 Conditions d'application

1. Conformément à l'art.11 OBLF, le bailleur doit présenter au moins **cinq logements comparables**. Ces locaux doivent en outre être situés dans le même quartier ou pour les petites agglomérations (ville) localisés dans un rayon raisonnable. En outre ils doivent présenter les mêmes caractéristiques de dimension, d'équipement, d'entretien ainsi que de l'année de construction. (D. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 1997 p. 303)
2. Un laps de temps suffisamment long doit s'être écoulé depuis la dernière fixation de loyer, attestant l'évolution du marché. La durée déterminante selon Barbey est de 5 à 7 ans.
3. Les loyers de comparaison doivent avoir réagi à la baisse du taux hypothécaire. Selon un arrêt de la 1<sup>ère</sup> Court Civil du 4 juillet 2001 dans la cause S contre C.

### 12.1.1 Invocation des loyers usuels pour contrer une demande de baisse de loyer.

Point important à souligner dans cette application, est le fait que le Tribunal fédéral ait admis à l'occasion de l'arrêt de 4 juin 1996 dans la cause T. SA contre G., (Cdb 4/96 p. 97ss) que la détermination du loyer du marché était également admissible pour s'opposer à une demande de baisse de loyer.

D'autre part, il a aussi précisé au considérant 4, bb, " *que le loyer du marché se trouvait au premier plan pour le cas des immeubles anciens pour lesquels les justificatifs des investissements font défauts et ne sont plus en rapport avec la réalité*"

Cette disposition est intéressante, car elle permet au bailleur non seulement de pouvoir s'opposer à une demande de baisse de loyer de la part du locataire, mais en plus, le TF confirme la possibilité offerte au bailleur d'immeubles ancien de réadapter leur location au loyer usuel du quartier ou de la localité.

Il va de soi, qu'il faut tempérer notre enthousiasme à ce sujet, dès lors qu'il incombera au bailleur de prouver, aux moyens des éléments de comparaisons, que les loyers proposés correspondent bien aux loyers usuels du quartier.

## **13. Application de la méthode absolue**

### **13.1 Lors de la fixation du loyer initial**

Partant du principe que la méthode relative repose sur des relations préexistantes entre les partenaires au contrat, il est de fait, que la méthode absolue est la solution la plus adéquate pour fixer le loyer initial.

Dès lors, cette méthode est particulièrement intéressante pour définir les locations futures dans le cas d'une construction nouvelle. La détermination de rendement brut est alors utilisée ou le cas échéant, la pratique des loyers du marché et de la localité.

Par ailleurs, les autorités du canton de Vaud ont introduit depuis le 1<sup>er</sup> août 2001 comme la loi le permet en temps de pénurie, l'utilisation de la formule officielle "*notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail*". Dès lors, le bailleur est dans l'obligation d'indiquer par l'intermédiaire de cette formule, le loyer du précédent locataire.

Dans ces conditions, les critères de fixation ou de majoration du loyer initial mentionnés dans ce document relèvent d'une importance capitale. En effet, selon les considérants de Lachat, lorsque le bailleur motive le nouveau loyer par le rendement net des fonds propres (art. 269 CO) ou le rendement brut couvrant les frais (art. 269 a litt. c CO), le locataire ne peut pas lui opposer des facteurs relatifs ni les loyers comparatifs.

A l'inverse, lorsque le bailleur se prévaut du critère absolu des loyers usuels (art. 269 a litt. a CO), le locataire peut lui opposer le rendement exagéré des fonds propres investis (art. 269 CO).

Par ailleurs, dans ce même cas de figure, le bailleur qui justifie le loyer initial par des facteurs relatifs, doit se laisser opposer la méthode relative. (ATF 121 III 367-368). Le dernier loyer du précédent locataire servira alors de point de départ pour l'examen de l'évolution des paramètres relatifs.

Pour terminer, il est important de signaler, qu'une majoration de moins 10% par rapport au loyer versé par le précédent locataire n'est pas considérée comme abusive par le TF. Dès lors, dans ce cas présent, le bailleur n'est pas obligé de mentionner les motifs exacts de hausse. Néanmoins, pour un esprit de clarté surtout si une procédure est engagée par le locataire, il est préférable d'indiquer sur la formule les paramètres touchés par la l'augmentation.

### 13.2 Pour contrer une hausse motivée par la méthode relative

Même si la hausse est justifiée par l'évolution du taux hypothécaire, de l'IPC, des charges de l'immeuble et importants travaux, le locataire peut, **s'il établit un indice d'abus**, s'opposer à cette augmentation et demander au bailleur que le loyer soit contrôlé en regard de la méthode absolue.

### 13.3 Dans le cas de la relativisation de la méthode absolue

Le bailleur ne peut invoquer, pour augmenter le loyer, la méthode absolue que dans des cas limités. Pour ce faire, le Tribunal fédéral a **relativisé la méthode absolue**.

*"Les motifs absolus de hausse, lorsqu'ils sont invoqués dans le cadre d'un rapport de bail en cours, deviennent relatifs en ce sens qu'ils ne peuvent conduire à une nouvelle fixation du loyer, mais seulement à une adaptation du loyer précédent en fonction des modifications survenues dans l'intervalle."*

Par ailleurs, il précise que dans la mesure où le bailleur n'a pas réservé des motifs de hausse déterminés (réserve), la législation contre les abus en matière de fixation de loyer part du principe, que le loyer précédent procure au bailleur un rendement admissible.

Par conséquent et toujours selon le TF, les motifs de hausse de loyer dits absolus, soit le rendement insuffisant (art 269 CO et 269 a litt. c CO) et adaptation aux loyers usuels (art. 269 litt. à CO), ne peuvent être invoqués pendant la durée du bail, que si les circonstances se sont modifiées considérablement depuis la dernière fixation de loyer.

Les circonstances suivantes ont été admises permettant d'invoquer la méthode absolue en cours de bail:

- a) Changement de propriétaire en cas de vente de l'immeuble. Le législateur a voulu permettre à l'acquéreur d'un immeuble ancien de rentabiliser son investissement, pour autant que le prix d'acquisition ne soit pas manifestement exagéré.
- b) Immeuble sortant de contrôle officiel des loyers.
- c) Changement de main du bien-fonds s'il y a simultanément changement de bailleur. Selon une jurisprudence zurichoise, le transfert d'immeuble par succession ne suffirait pas à justifier de briser la méthode relative.
- d) La formulation valable d'une réserve de hausse de loyer conformément à l'art 18 OBLF selon laquelle, le loyer ne correspond pas au prix du marché ou ne procure pas au bailleur un rendement suffisant.
- e) Dans le cadre d'un bail indexé ou échelonné, à l'expiration de la période d'indexation ou d'échelonnement.
- f) L'existence d'un cas particulier justifiant l'application de la méthode absolue si le bailleur a préalablement épuisé toutes les facultés de hausse résultant de l'art. 269 a CO. Exemple: En raison de la longue période qui s'est écoulée depuis la dernière fixation de loyer.

### 13.4 Pour contrer une demande de baisse de loyer de la part du locataire

Selon l'art. 270 a CO, suite à une modification notable d'une base de calcul, le locataire a la faculté de demander une baisse de son loyer, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269 a CO.

Dès lors, le Tribunal fédéral a admis que le bailleur a également la possibilité de contrer une demande de baisse de loyer de la part du locataire fondée sur des critères relatifs, en utilisant la méthode absolue et plus particulièrement, le rendement insuffisant ou l'usage du quartier.

## 14. Méthode relative

### 14.1 Définition

La méthode de calcul relative, se réfère au contrat du bail liant les parties. Elle consiste à analyser le loyer par rapport à sa dernière fixation. Elle prend en considération l'évolution dans le temps du loyer.

Cette méthode repose sur le principe de la confiance et des relations spéciales existant entre le bailleur et le locataire, soit la manière dont ceux-ci ont aménagé leurs relations contractuelles ( ATF 124 III 76). Le dernier loyer fixé conventionnellement est réputé procurer au bailleur une couverture convenable de ses charges et un rendement normal du capital investi dans l'immeuble. Ce loyer est réputé comme non abusif.

### 14.2 Les facteurs de calcul relatifs

Pour ne pas être abusive, une majoration de loyer doit être justifiée selon les critères suivants, alternativement ou cumulativement:

1. Hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (art. 269 a litt. e CO)
2. Prestations supplémentaires du bailleur (art. 269 a litt. b CO)
3. Augmentation des coûts (art. 269 a litt. b CO).

### 14.3 La compensation du renchérissement

Selon l'art. 269 a litt. e CO, ne sont pas abusifs les loyers qui ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé au risque. L'art. 16 OBLF précise cette disposition dans les termes suivants:

*L'augmentation de loyer visant à compenser le renchérissement pour le capital exposé au risque au sens de l'art. 269 a litt. e CO ne peut dépasser 40% de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation.*

Nous sommes à nouveau dans le modèle théorique selon lequel les fonds propres représentent le 40 % du prix de revient de l'immeuble. C'est pour cette raison que seul le 40% de l'IPC peut être répercuté sur les loyers.

Exemple:    IPC au 10 février 1998    = 144.1 points  
              IPC au 10 février 2001    = 148.0 points  
  Différence  $\frac{3.9 \text{ points} \times 100}{144.1} = 2,70\%$

Dont il faut prendre le 40%:  $2.70 \times 40 \% = 1.08\%$

### 14.4 Hausse des coûts

Selon l'art 12 OBFL "*sont réputés hausse des coûts au sens de l'art. 269 a litt. b du CO, les augmentations des taux hypothécaires, les taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droit de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien*".

#### 14.4.1 Evolution du taux hypothécaire

L'intérêt hypothécaire de référence est celui pratiqué pour les anciennes hypothèques par la banque cantonale du lieu de situation de l'immeuble. Une seule exception pour le Canton de Neuchâtel, où l'autorité de conciliation en matière de bail à loyer est compétente pour définir le taux de référence à appliquer. Jusqu'en 1995, les nouveaux taux entraient en application dès leur publication dans la FAO. Actuellement, c'est l'annonce par voie de presse qui est pris en compte.

Selon l'ATF 118 II 45, seul compte la variation ou l'évolution du taux hypothécaire de référence. On ne prend pas en considération le taux réellement pratiqué par le créancier hypothécaire du bailleur, même si l'établissement bancaire prêteur est la banque de référence du lieu de situation de l'immeuble.

Les pourcentages de variation des loyers sont fixés par l'art. 13 al 1<sup>er</sup> OBLF. Ceux-ci ont été calculés suivant un modèle théorique légal. En effet, l'hypothèse du Conseil fédéral est la suivante:

- Les fonds propres financent le 40 % de l'investissement, et les fonds empruntés le 60%.
  - Le loyer sert à renter le capital propre et emprunté à raison de 70%, et couvrir les charges (entretien, administration etc) à raison de 30%. Dès lors, on peut en déduire que le loyer couvre les éléments suivants:
- |                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| ▪ Rendement des fonds propres      | 70 x 40% = 28% |
| ▪ Intérêts hypothécaires           | 70 x 60% = 42% |
| ▪ Charges courantes et d'entretien | 30% = 100%     |

Augmentation du taux hypothécaire

Ainsi, si le taux hypothécaire passe de 4 à 4.25 %, l'augmentation se calcule comme suit:

$$\frac{(4.25 - 4) \times 100}{4} = 6.25\%$$

Cette augmentation n'affecte que la part de loyer de 42% servant à renter les fonds empruntés (soit le 70% du 60%), ce qui justifie une augmentation de 42 % x 6.25 = 2.625 %. Ce montant a été arrondi à l'unité supérieure. Ainsi lorsque le taux hypothécaire de base est inférieur à 5 % et que celui-ci augmente d' ¼ %, le loyer doit être majoré de **3%**.

Par conséquent, une augmentation du taux hypothécaire de ¼ % donne droit, en règle générale, à une hausse maximum de loyer de:

- 2 % quand les taux hypothécaires dépassent 6%
- 2.5 % quant les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6 %
- 3 % quant les taux hypothécaires sont inférieurs à 5 %

Le tableau ci-dessous illustre les hausses des loyers selon l'évolution du taux hypothécaire.

de	à	4 1/4	4 1/2	4 3/4	5	5 1/4	5 1/2	5 3/4	6	6 1/4	6 1/2	6 3/4	7	7 1/4	7 1/2
4		3.0	6.0	9.0	12.0	14.5	17.0	19.5	22.0	24.0	26.0	28.0	30.0	32.0	34.0
4 1/4			3.0	6.0	9.0	11.5	14.0	16.5	19.0	21.0	23.0	25.0	27.0	29.0	31.0
4 1/2				3.0	6.0	8.5	11.0	13.5	16.0	18.0	20.0	22.0	24.0	26.0	28.0
4 3/4					3.0	5.5	8.0	10.5	13.0	15.0	17.0	19.0	21.0	23.0	25.0
5						2.5	5.0	7.5	10.0	12.0	14.0	16.0	18.0	20.0	22.0
5 1/4							2.5	5.0	7.5	9.5	11.5	13.5	15.5	17.5	19.5
5 1/2								2.5	5.0	7.0	9.0	11.0	13.0	15.0	17.0
5 3/4									2.5	4.5	6.5	8.5	10.5	12.5	14.5
6										2.0	4.0	6.0	8.0	10.0	12.0
6 1/4											2.0	4.0	6.0	8.0	10.0
6 1/2												2.0	4.0	6.0	8.0
6 3/4													2.0	4.0	6.0
7														2.0	4.0
7 1/4															2.0

## Baisse du taux hypothécaire

L'art 13 al. 1 OBLF règle le cas de la baisse du taux hypothécaire ainsi:

*S'il se produit une baisse du taux hypothécaire, le loyer doit être réduit en proportion, à moins que les économies qui en résultent pour le bailleur soient contre balancées par une hausse des coûts.*

Les pourcentages à la baisse ne sont pas identiques. Ils se calculent selon la formule suivante:

$$\frac{100 \times \text{augmentation du loyer en \%}}{\text{loyer augmenté en \%}}$$

Il faut tenir compte dans ce calcul des éléments de baisse suivants:

- Lorsque le taux dépasse les 6 %                   appliquer 2.0% par 1/4 de point
- Lorsque le taux se situe entre 5% et 6 %   appliquer 2.5% par 1/4 de point
- Lorsque le taux est inférieur à 5%           appliquer **3.0%** par 1/4 de point

Exemple le taux passe de 5 à 4 %:  $\frac{100 \times 12\%}{112} (4 \times 3\%) = \frac{1200}{112} = \mathbf{10,71\%}$

Par conséquent, les taux applicables lors d'une demande de baisse sont les suivants:

- 1.96 %    *quant les taux hypothécaires dépassent 6%*
- 2.44 %    *quant les taux hypothécaires se situent entre 5 et 6 %*
- 2.91 %    *quant les taux hypothécaires sont inférieurs à 5 %*

Pour faciliter le calcul il existe également un tableau comme suit:

de	7 1/4	7	6 3/4	6 1/2	6 1/4	6	5 3/4	5 1/2	5 1/4	5	4 3/4	4 1/2	4 1/4	4
7 1/2	1.96	3.85	5.66	7.41	9.09	10.71	12.66	14.53	16.32	18.03	20.00	21.88	23.66	25.31
7 1/4		1.96	3.85	5.66	7.41	9.09	11.11	13.04	14.89	16.67	18.70	20.63	22.48	24.24
7			1.96	3.85	5.66	7.41	9.50	11.50	13.42	15.25	17.36	19.35	21.26	23.08
6 3/4				1.96	3.85	5.66	7.83	9.91	11.89	13.79	15.97	18.03	20.00	21.88
6 1/2					1.96	3.85	6.10	8.26	10.31	12.28	14.53	16.67	18.70	20.63
6 1/4						1.96	4.31	6.54	8.68	10.71	13.04	15.25	17.36	19.35
6							2.44	4.76	6.98	9.09	11.50	13.79	15.97	18.03
5 3/4								2.44	4.76	6.98	9.50	11.89	14.16	16.32
5 1/2									2.44	4.76	7.41	9.91	12.28	14.53
5 1/4										2.44	5.21	7.83	10.31	12.66
5											2.91	5.66	8.26	<b>10.71</b>
4 3/4												2.91	5.66	8.26
4 1/2													2.91	5.66
4 1/4														2.91

En outre l'art. 13 al 4 OBLF prévoit ce qui suit:

*Lors d'une modification du loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu de voir si, et dans quelle mesure, les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer.*

Selon le Tribunal fédéral, l'examen des variations antérieures du taux hypothécaire ne peut remonter que jusqu'à la dernière majoration fondée sur la variation du taux hypothécaire, non contestée par le locataire.

#### 14.4.2 Charges courantes et d'entretien

Selon l'art. 269 a litt. b CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par une hausse des coûts. Cette disposition se réfère à l'évolution des charges courantes, non facturées comme frais accessoires et des frais d'entretien (à l'exclusion des travaux à plus-values).

Les charges courantes sont déjà définies au point N° 9 et suivant du présent exposé. En ce qui concerne les frais d'entretien, il s'agit de tous les frais nécessaires au maintien de l'état de l'immeuble et de petites réparations. Les charges courantes et d'entretien doivent être comptabilisées en fonction de leur montant effectif. La prise en compte d'un pour-cent forfaitaire pour la répercussion d'une hausse de charges de l'immeuble, par exemple 1 %, n'est pas admissible. Le 0,5% par année est parfois admis par certains Cantons, tribunaux et commission de conciliation. Néanmoins, La méthode consiste à procéder à des moyennes:

- La première sur les trois exercices précédant la dernière modification de loyer ou signature du bail;
- La seconde sur les trois exercices précédant immédiatement le moment de calcul de variation de loyer.

Le but des moyennes est de pondérer les frais variables (soit les frais d'entretien) d'une année à l'autre.

##### 14.4.2.1 Exemple de calcul complet avec répercussion sur le loyer

- ◆ Dernière hausse notifiée le 10 mars 1998.
- ◆ Revenu locatif de 1998 **Frs 1 292 674.--**
- ◆ Revenu locatif le 10 mars 2001 **Frs 1 304 938.--**

Année	Charges de l'immeuble
1995	Frs 244 635.--
1996	Frs 265 325
1997	Frs 235 450.--
1998	Frs 275 233.--
1999	Frs 278 523.--
2000	Frs 288 917.-- (+ 137 250.--) Voir p. suivante

Première moyenne / 95-96-97 ( 244 635.-- + 265 325.-- + 235 450.-- ) / 3 = Frs 248 366.--  
Deuxième moyenne / 98-99-00 ( 275 233.-- + 278 523.-- + 288 917.-- ) / 3 = Frs 280 891.--  
**Différence justifiant la hausse Frs 32 525.--**

L'augmentation ou la diminution de la moyenne des charges doit être par la suite confrontée à l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière situation de loyer. L'état locatif à prendre en considération, est l'état locatif théorique comprenant l'ensemble des loyers nets.

Calcul de hausse en % de chaque loyer selon la formule:  $\frac{\text{différence} \times 100}{\text{état locatif de 1998}}$

Soit :  $\frac{32\ 525.-- \times 100}{1\ 292\ 674.--} = 2.51\%$      $1\ 304\ 938.-- \times 102.51 = \underline{\underline{\text{Frs 1 337 691.--}}}$

L'art 20 OBLF précise que lorsque le bailleur fait valoir une augmentation des charges soit pour contrer une baisse demandée par le locataire, soit pour procéder à une majoration de loyer, celui-ci devra en cas de contestation produire les pièces justificatives précises et non pas seulement un décompte ou une table de l'évolution des charges.

Selon le TF, si on constate une brusque variation des frais d'entretien d'un exercice à l'autre en raison d'une dépense extraordinaire (par exemple le remplacement d'un système de chauffage) ou des travaux importants (réfection d'une toiture), il convient de procéder à une répartition des coûts sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des travaux. A cela s'ajoute un intérêt de 5% calculé sur la part non encore amortie.

Exemple: Réfection d'une toiture plate en 2000 Frs 350'000.--

- Les frais d'amortissement sur 25 ans / Frs 350'000.-- x 4% = Frs 140 000.--
  - Les frais d'intérêts  
Frs 350'000.-- x (5 : 2) % = Frs 17 500.--  
(Taux d'intérêt divisé par deux pour tenir compte de la moyenne)
  - Entretien futur: (Frs 140 000.-- + Frs 17 500.--) x 10% = Frs 15 750.--
- Total** **Frs 137 250.--**

Par conséquent, il faut ajouter Frs 137 250.-- au montant des charges d'exploitation de l'année 2000 (voir calcul 14.4.2.1) et établir une nouvelle moyenne. Par la suite le montant des charges sera augmenté de Frs 137 250.-- pendant 4 ans, correspondant à la durée de l'amortissement.

#### 14.4.3 Prestations supplémentaires du bailleur.

Selon l'art. 269 a litt. b CO, ne sont pas abusifs, les loyers qui sont justifiés par des prestations supplémentaires du bailleur. L'art. 14 OBLF précise:

*Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269 a litt. b du code des obligations les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires*

*Une prestation supplémentaire justifie une augmentation de loyer, même si le locataire n'en profite pas directement. Par exemple la réfection d'une façade.*

Sont considérés comme prestations supplémentaires:

1. Les améliorations créant des plus-values, soit les travaux apportant une augmentation de confort de la chose louée ou des installations nouvelles (un ascenseur, agencement de cuisine, installation d'un lave-vaisselle, compteur d'eau chaude, compteur individuel de chauffage, nouveau système de chauffage etc.) Ces travaux ne doivent pas uniquement correspondre à des réparations de maintien de la valeur de l'objet.
2. L'agrandissement de la chose louée, l'attribution d'une pièce supplémentaire ou l'augmentation de la surface habitable, la mise à disposition d'une cave.
3. Les prestations accessoires supplémentaires, (installation d'un téléréseau, mise en place d'un service de conciergerie). Ces nouvelles prestations peuvent faire l'objet soit d'une adaptation de loyer soit une augmentation des frais accessoires.

Art. 14 OBLF légifère sur le pourcentage considéré à plus-value et la part dite d'entretien. Selon la jurisprudence, *seuls les travaux à plus-value peuvent être répercutés sur le loyer, à l'exclusion des purs frais d'entretien*. En d'autres termes, toutes rénovations importantes comportent une partie de remise à niveaux de l'entretien du bâtiment qui doit être assumée par le propriétaire et d'une partie de modernisation ou d'amélioration du confort de l'habitation qui peut être assumée par le locataire par le biais d'une majoration de loyer.



Le législateur a voulu, par cette ordonnance, empêcher des propriétaires peu soucieux et avides de rendements importants d'attendre que leurs immeubles soient en très mauvais état avant d'entreprendre des réfections d'envergure et de surcroît, faire supporter le financement en totalité par les locataires.

C'est pourquoi, l'art 14 al. 1 de OBLF stipule en particulier:

*En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 % comme des investissements créant une plus-value.*

Néanmoins, ces conditions ne s'appliquent pas lorsque le bailleur procède à une nouvelle installation qui n'existait pas au début du contrat (lave-vaisselle). Dans ce cas de figure, la totalité de l'investissement et non pas un pourcentage de l'investissement, pourra être répercuté sur la location initiale selon la méthode de calcul décrite ci-dessous.

D'autre part, selon al. 2:

*Les augmentations de loyer fondées sur des améliorations entraînant une plus-value sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.*

Cela veut dire que le bailleur a le droit d'obtenir un intérêt sur le capital investi dans les travaux, équivalent à un demi pour-cent de plus que le taux hypothécaire de référence. A cela s'ajoute, l'amortissement qui doit être déterminé en fonction de la durée de vie des installations. Etant donné que le capital à renter se réduit progressivement durant les années d'utilisation, le calcul prendra en compte uniquement la moitié du capital ou le cas échéant, la moitié du taux hypothécaire augmenté de 0.5%. Enfin, le TF a fixé les frais d'entretien à 10% du poste intérêts et amortissement.

**Exemple: Remplacement des fenêtres Frs 250'000.—**

**Taux d'intérêt hypothécaire 4.5%** (Taux applicable de 0.5 de plus)

**Amortissement 25 ans**

**Plus-value 60% soit Frs 250'000.-- x 60% = 150 000.—**

Intérêt du capital: (Frs 150 000.— x 5,0%) / 2 = **Frs 3 750.—**

Amortissement : Frs 150'000.-- x 4% = **Frs 6 000.—**

Entretien : (Frs 3750.-- + Frs 6 000.--) x 10% = Frs 975.—

**Total Frs 10 725.—**

Ce montant doit être mis en rapport avec l'état locatif annuel de l'immeuble pour connaître le pour-cent de hausse possible. Il est également de coutume, afin de garder une équité entre les locataires, de répartir la somme par rapport au m<sup>2</sup> ou au m<sup>3</sup> des logements. Voir p. 8. Il existe également des tables de conversion pour faciliter les calculs. Se référer à l'annexe IV de l'ouvrage "Le Bail à loyer" de David Lachat.

Le Tribunal fédéral (ATF 118 II 415) n'admet pas que la part des importantes réparations non comprises dans le calcul précité puisse être répercutée sur les loyers. En effet, cela va à l'encontre de la théorie selon laquelle, "le bailleur qui n'entretient pas son immeuble serait avantagé dans ce genre de situation".

Néanmoins, cette jurisprudence est critiquée et selon Lachat, (D. Lachat, le bail à loyer, Lausanne 1997 p. 319) (ATF 118 II 419; ATF 110 II 407) le bailleur pourrait déroger à cette règle, s'il prouve d'une part, que le montant du loyer ne lui a pas permis de constituer des réserves suffisantes pour des travaux et d'autre part, que la part des travaux non considérée augmente passablement la moyenne de frais d'entretien.

## 14.5 Les réserves de hausse

La méthode relative interdit au bailleur de faire valoir des motifs de hausse intervenus avant la dernière fixation de loyer. C'est pourquoi, le bailleur a la possibilité, dans le cas où il ne voudrait pas appliquer la hausse prévue dans son intégralité, de formuler une réserve de hausse soit lors de la conclusion d'un nouveau contrat, soit sur la notification de hausse.

Selon l'art. 18 OBLF il faut que cette réserve soit portée à la connaissance du locataire de manière à être parfaitement comprise par ce dernier. Elle doit être claire et explicite. Le montant de la réserve doit être exprimé en franc ou en pour-cent et correspondre aux critères touchés soit, IPC, charges, rendement, ou loyer du quartier. Dans le cas de l'établissement d'un nouveau contrat, la réserve doit être reportée sur le nouveau bail pour être valable.

Toute équivoque dans la formulation des réserves se retourne contre son auteur conformément à la jurisprudence.

## 15. Conclusion

Comme il ressort de ce qui précède, le recours à la méthode relative ou la méthode absolue en matière de fixation de loyer n'est pas de nature aisée. En effet, il faut malheureusement constater, que les bases juridiques mises en place par le législateur pour éviter les abus en matière de fixation de loyer, ne correspondent pas forcément aux attentes des acteurs du marché immobilier.

Les jurisprudences contradictoires et souvent confuses en la matière, rendent encore plus difficile les prises de décision par le justiciable pour déterminer si un loyer est abusif ou non. Que l'on songe entre autre, à l'application du critère du loyer usuel qui, par ces exigences, est devenue pratiquement inutilisable. La relativisation de la méthode absolue qui, par son manque de clarté, provoque souvent des litiges entre les parties concernées. Il faut également signaler, que la liaison du loyer avec le taux hypothécaire n'est pas en soit une excellente solution. En effet, les variations répétées de ce paramètre incitent locataires et propriétaires, à faire valoir leur droit à chaque occasion.

Au vu des lacunes précitées, l'ASLOCA a lancé en avril 1996, l'initiative populaire fédérale "pour des loyers loyaux". Elle vise à inscrire dans la constitution fédérale les principes retenus par le Tribunal fédéral, à savoir:

*Le loyer initial s'apprécie selon la méthode absolue; la fixation ultérieure du loyer intervient sur la base de la méthode relative. En sus, l'initiative remplace la notion de loyer du quartier par celle de loyer statistique, dont l'application demeure limitée à la détermination du coût de revient excessif, ou non, de l'immeuble. Enfin, l'initiative demande que seule l'évolution de la moyenne (calcul sur 5 ans) des taux hypothécaires puisse influencer les loyers. ("lissage" des taux hypothécaires). La protection des locataires contre les résiliations est accrue.*

A la lecture de ce texte, force est de constater que les éléments développés sont à nouveau sujet à de fortes controverses. Dès lors, il serait probable, si cette initiative venait à être acceptée, que les litiges resteraient d'actualité. Le résultat devrait être connu encore cette année.

Fait en trois exemplaires  
Yverdon-les-bains, le 05 avril 2002 / Version 2

Luciano De Marco

## 15. Bibliographie, sources

**Richard BARBEY**

*"L'arrêté Fédéral instituant les mesures contre les abus dans le secteur locatif 1984"*

**Wolfgang NAEGELI / Heinz WENGER**

*"L'estimation immobilière" 1997*

**David LACHAT**

*"Le nouveau droit du bail" ASLOCA 1997*

**David LACHAT**

*"La pratique récente en matière de loyers"  
9<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail / Neuchâtel*

**CVI/SVR**

*"Point sur la méthode absolue" / Savigny, 1995*

*"Panorama sur la jurisprudence" / Savigny 1996*

**Philippe RICHARD**

*"Point sur la méthode absolue" Cahier du bail septembre 1998*

**Patrick BALZER**

*"Prise en considération des loyers usuels  
dans la fixation du loyer" Cahier du bail mars 2001*

**UNIVERSITE DE NEUCHATEL**

*"Droit du bail jurisprudence" de 94 à 98*

***"Les cahiers du bail" CVI, Lausanne de 1994 à 2001***

**SCYBOZ/GILLERO**

*"CC & CO annotés" Payot Lausanne, 1999*

## 16 Abréviations

AMSL	Arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif
ASLOCA	Association Suisse des Locataires
CCS	Code Civil Suisse
CO	Code des Obligations
CST	Constitution fédérale
CVI	Chambre vaudoise de l'Immobilier
TF	Tribunal fédéral
OBLF	Ordonnance sur le bail à loyer et à ferme
AT F	Arrêt du Tribunal fédéral
Litt.	Lettre

**A. Indexation de l'amortissement des fonds empruntés (point 8)**

Pour faciliter la compréhension, tous les exemples de calcul se basent sur:  
Fin de construction de l'immeuble mars 1985

IPC mars 1985	<b>107.6</b>	
IPC juillet 2001	<b>149.5</b>	
	$\frac{41.9 \times 100}{107.6}$	= <b>38.94 %</b>

**1) Amortissement à une date donnée**

Prix de revient de l'immeuble		<b>Frs 1 000 000.—</b>
Financement:		
Fonds propres		<b>Frs 250 000.—</b>
Fonds empruntés		<b>Frs 750 000.—</b>
Amortissement en avril 1995		<b>Frs 150 000.—</b>
Indexation des fonds propres		
250 000.-- x 38.94%	Frs	97 350.—
Fonds propres de départ	Frs	<u>250 000.—</u>
<b>Nouveaux Fds propres</b>	<b>Frs</b>	<b><u>347 350.—</u></b>

Indexation du montant amorti

IPC mars 1995	141.9	
IPC juillet 2001	149.5	soit + <b>5,35%</b>
Frs 150 000.-- x 105.35%		<u>Frs 158 025.—</u>
<b>Nouveaux fonds propres</b>		<b><u>Frs 505 375.—</u></b>

**2) Amortissement régulier**

Lorsque les amortissements ont été réalisés régulièrement, il convient d'indexer la totalité du montant amorti, à raison de la moitié de l'augmentation du coût de la vie depuis le début des amortissements pour tenir compte d'un taux moyen.

Amortissement régulier de 1985 à 2001 à raison de Frs 10'000.— par an,  
soit 16 x Frs 10 000.-- = Frs 160 000.—

Indexation du montant amorti

$$\frac{\text{Frs } 160\,000.-- \times 38.94\%}{2} = \text{Frs } 31\,152.—$$

$$\text{Frs } 160\,000.-- + \text{Frs } 31\,152.-- = \text{Frs } 191\,152.—$$

**Total des fonds nouveaux fds propres**

$$\text{Frs } 191\,152.-- + 347\,500.-- = \text{Frs } \underline{\underline{538\,625.—}}$$

## ANNEXE 2.

### **B. Indexation en cas d'augmentation des fonds propres par des transformations.**

#### **1. Travaux considérés à 100% à plus-value financés par des fds propres.**

Installation du téléréseau en octobre 1990 coût Frs 10'000.— Frs 10 000.—

IPC octobre 1990 123.6

IPC juillet 2001 149.5 soit + 20.95%

**Montant à ajouter aux Fds propres initiaux indexés**

Frs 10'000.— x 120.95%

**Frs 12 095.—**

#### **2. Travaux considérés à 50% à plus-value financés partiellement par des fds propres**

Remplacement d'un chauffage en septembre 1992

Coût 20'000.—

Travaux considérés à plus-value 50% Frs 10 000.—

Financement:

- fonds propres Frs 10 000.—

- fonds étrangers Frs 10 000.—

Indexation:

de 134.3 à 149.5 = 11.33%

**Montant à ajouter au fds propres initiaux indexés**

Frs 5'000.-- x 111.33% =

**Frs 5566.—**

### **C. Les charges d'exploitations**

- 1 Il est de rigueur d'ajouter l'amortissement annuel de la part des importants travaux réalisés et un intérêt compté au taux de 5% l'an sur la part non encore amortie.

Charges calculées en tenant compte du changement de chauffage précité

- Charges courantes 2000 Frs 9'000.—

- Charges d'entretien: 1998 Frs 8 000.—

1999 Frs 6 200.—

2000 Frs 7 400.—

Moyenne

Frs 8 000.-- + Frs 6 200.-- + Frs 7 400.— =

3

Frs 7 200.—

Par d'entretien de l'installation de chauffage:

Montant Frs 10 000.--

Amortissement sur 15 ans

Frs 10 000.-- / 15 =

Frs 667.—

**Il convient d'ajouter à ce montant annuel un intérêt compté à un taux de 5 % l'an et calculé sur la base non encore amortie:**

**Frs 10 000.-- x (5:2) % =**

**Frs 250.—**

**Total des charges d'exploitation**

**Frs 17 117.—**

### Exemple de calcul de méthode relative

### ANNEXE 3.

Signature du bail:	le 25 juin 1995
Entrée en vigueur:	le 1 <sup>er</sup> août 1995
Échéance annuelle:	le 1 <sup>er</sup> août
Délai de résiliation:	3 mois
Loyer:	Frs 1 000.—
Réserve de hausse:	Frs 80.—
Etat locatif de 1994:	Frs 120 000.—
Etat locatif de 1996:	Frs 135 000.—

#### Calcul le 10 avril 1997

- Taux hypothécaire de 6 % à 4,5 % = - 13.79%
- IPC de 102.6 à 104.0 points = + 0.54%
  
- Importants travaux: réfection des façades et de la toiture pour Frs 80 000.—
  - Plus-value: 60% (isolation) = Frs 48 000.—
  
  - Frais d'intérêts: Frs 48 000.-- x 2.25% = Frs 1 080.—
  
  - Amortissement sur 25 ans  
Frs 48 000.-- x 4% = Frs 1 920.—
  
  - Frais d'entretien:  
(Frs 1 080.-- + Frs 1 920.--) x 10% = Frs 300.—

**Total** **Frs 3 300.—**

**Hausse de chaque loyer :**  $\frac{\text{Frs 3 300.--} \times 100}{133 500.—} = \underline{\underline{+ 2.47\%}}$

#### -Charges courantes et d'entretien

1992 =	Frs 19 800.--	1994 =	Frs 25 700.--
1993 =	Frs 23 400.--	1995 =	Frs 27 100.--
1994 =	Frs 25 700.--	1996 =	Frs 26 450.--

Moyenne de Frs 3 410.—

**Conséquence sur les loyers:**  $\frac{\text{Frs 3 410.--} \times 100}{120 000.—} = \underline{\underline{2.84 \%}}$

#### Récapitulation

Taux hypothécaire	- 13.79 %
IPC + 0,54 %	
Importants travaux	+ 2,47 %
Charges d'exploitation	<u>+ 2,84 %</u>
	<b>- 7.94 %</b>

#### **Sur le loyer augmenté de la réserve:**

(Frs 1 000.-- + Frs 100.--) x (- 7.94 %) = - Frs 87.—

Cette baisse de Frs 87.— est compensée par la réserve de hausse de Frs 100.--. Le nouveau loyer reste donc de Frs 1 000.— avec une réserve abaissée de à Frs 13.—.

**Méthode relative**

- Art. 269a let. b CO et art 13 OBLF: Augmentation du taux hypothécaire de ..... à ..... = .....% ou Frs
- Art. 269 a let. e CO et art 16 OBLF: Compensation du renchérissement selon indice suisse des prix à la consommation de ..... pts à ..... pts fin (mois) = .....% Frs
- Art. 269a let. b CO et art. 12 al 1 OBLF: Frais d'exploitation et d'entretien du 31.12..... au 31.12..... = ..... % ou Frs
- Art. 269a let. b et art. 14 al 1 OBLF: Important travaux à plus-value (remplacement ..... ou rénovation ..... ) = ..... % ou Frs

**Méthode absolue**

- Art. 269a let. a CO et art. 11 OBLF: Application des loyers usuels dans la localité ou le quartier = .....% ou Frs
- Art. 269a let c CO et art. 15 OBLF: Adaptation du loyer pour rendement insuffisant de la chose louée = ..... % ou Frs

**Réserve de loyer**

- Art 18 OBLF: Réserve de hausse pour
  - rendement insuffisant = .....% ou Frs
  - application partielle de l'IPC = .....% ou Frs
  - Application partielle du loyer du quartier et de la localité = .....% ou Frs
  - Application partielle des charges courantes d'entretien et d'exploitation. = .....% ou Frs