

FACULTÉ DE DROIT  
DE L'UNIVERSITÉ DE NEUCHÂTEL

2

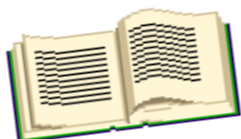
## Sommaire

- I. Principes
- II. Loyers du quartier
- III. Rendement brut pour les constructions récentes
- IV. Prestations supplémentaires du bailleur – art. 269a lit b CO
- V. Méthode absolue / rendement net – art. 269 CO
- VI. Exemples

## I. Principes

### ❖ Article 269 CO

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix manifestement exagéré.



Prof. Philippe Conod

### ❖ Article 269a CO

Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment:

- a) se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier;
- b) sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur;
- c) se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais;
- d) ne servent qu'à compenser une réduction du loyer accordée antérieurement grâce au report partiel des frais usuels de financement et sont fixés dans un plan de paiement connu du locataire à l'avance;
- e) ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques;
- f) n'excèdent pas les limites recommandées dans les contrats-cadres conclus entre les associations de bailleurs et de locataires ou les organisations qui défendent des intérêts semblables.

## Critères absolus / Critères relatifs

### ▪ Critères absolus

= défensifs

- loyers usuels du quartier  
*art. 269a lit a CO*
- rendement net  
*art. 269 CO*
- rendement brut  
*art. 269a lit c CO*

### ▪ Critères relatifs

= offensifs ou défensifs

- hausse des coûts  
(charges financières / intérêt hypothécaire et charges non financières)  
*art. 269a lit b CO*
- prestations supplémentaires du bailleur  
*art. 269a lit b CO*
- compensation du renchérissement  
*art. 269a lit e CO*

Prof. Philippe Conod

## Critères absolus

- Les critères absolus sont exclusifs. Ils ne peuvent dès lors être cumulés entre eux, opposés l'un à l'autre.
- Les critères absolus sont défensifs.

### Exceptions :

- Contestation du loyer initial, le loyer est en principe calculé sur la base de critères absolus.
- Réserve fondée sur un facteur absolu, formulée par le bailleur au moment de la conclusion du bail.
- Possibilité pour le bailleur de majorer le loyer à la sortie du contrôle cantonal du loyer. ( ⚠ ATF 142 III 568)
- Réadaptation du loyer à l'échéance d'un bail échelonné ou indexé.
- Longue période qui s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer (une période de 8 ans ne suffit pas).
- Vente de l'immeuble.

## Critères relatifs

- Bailleurs et locataires peuvent cumuler les critères relatifs ou opposer des critères relatifs à d'autres critères relatifs.
- En principe, les critères relatifs peuvent être invoqués de manière offensive ou défensive.

## Hiérarchie dans l'application des critères absolus

En principe, critère n°1 : art. 269 CO Rendement net

### Exception :

- A. Immeuble récent – Rendement brut art. 269a lit. c CO
- B. Immeuble ancien – Loyers usuels du quartier art. 269a lit. a CO

## Immeuble ancien



- Par immeuble ancien, il faut entendre un immeuble construit ou acquis il y a plusieurs décennies et qui se trouve toujours en mains du même propriétaire.
- Le Tribunal fédéral a reconnu le caractère ancien des immeubles construits il y a 33 ans, 32 ans, voire même 27 et 28 ans.
- Le caractère ancien n'a en revanche pas été retenu pour un immeuble vieux de 26-27 ans détenu par une grande assurance à titre professionnel (ATF 140 III 433).

## II. Loyers du quartier

- Art. 269a lit. a CO et art. 11 al. 1 OBLF
- Tribunal fédéral (TF) : ATF 123 III 317
- Les éléments de comparaison doivent être au minimum de 5 et présenter pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'état et l'année de construction (art. 11 OBLF)
- Possibilité pour les locaux commerciaux de procéder à une comparaison sur la base des prix au m2.


- Le Juge doit procéder impérativement à une comparaison concrète, une simple inspection ou impression d'ensemble n'étant pas suffisante.
- Les logements de comparaison doivent appartenir à des propriétaires différents.
- S'agissant de la dimension, il faut connaître principalement le nombre de pièces et la surface, l'étage n'étant en principe pas déterminant.
- Les éléments de comparaison se situant dans un environnement calme doivent être écartés alors que l'objet litigieux se situe dans un environnement bruyant, par exemple un axe routier.
- S'agissant de la notion d'équipement, il faut comprendre les installations à disposition des locataires d'un logement ou d'un local commercial (lave-vaisselle, salle de bain, système de chauffage, installation électrique, ascenseur, place de stationnement, lessiverie).
- Tenir compte des avantages quant à la situation (ensoleillement, environnement naturel et social, transports publics), des inconvénients comparables (nuisances sonores, voisinage, pollution de l'air).
- Tenir compte de l'état d'entretien de la chose louée.
- Année de construction. Il y a lieu de prendre en compte l'année de construction ou l'année de rénovation. Un écart de plus ou moins 5 ans est admissible et pour les immeubles anciens, un écart de 10 ans voire plus pourrait se justifier.
- S'il s'agit de contrer une baisse de loyer (critères invoqués à titre défensif), les loyers de comparaison doivent eux-mêmes avoir été adaptés selon les critères du contrat.

## Places de parc



- S'agissant des places de parc, le Tribunal fédéral a retenu qu'il était nécessaire de relativiser certains des critères prévus par l'art. 11 OBLF et qu'il était possible de prendre en compte la situation géographique de la place de parc, son emplacement intérieur ou extérieur.
- L'année de construction et l'état de la surface de stationnement ne sont, en revanche, généralement pas pertinents.

## Statistiques - art. 11 al. 4 OBLF

- Les statistiques officielles peuvent être prises en considération pour autant qu'elles contiennent des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état, l'année de construction et tenir compte également de l'évolution récente des loyers.
  - ➔ statistiques bâloises peuvent être appliquées avec quelques correctifs (  TF 4A\_291/2017)
  - ➔ Statistiques genevoises incomplètes donc ne peuvent être utilisées à l'appui d'un calcul fondé sur le loyer du quartier

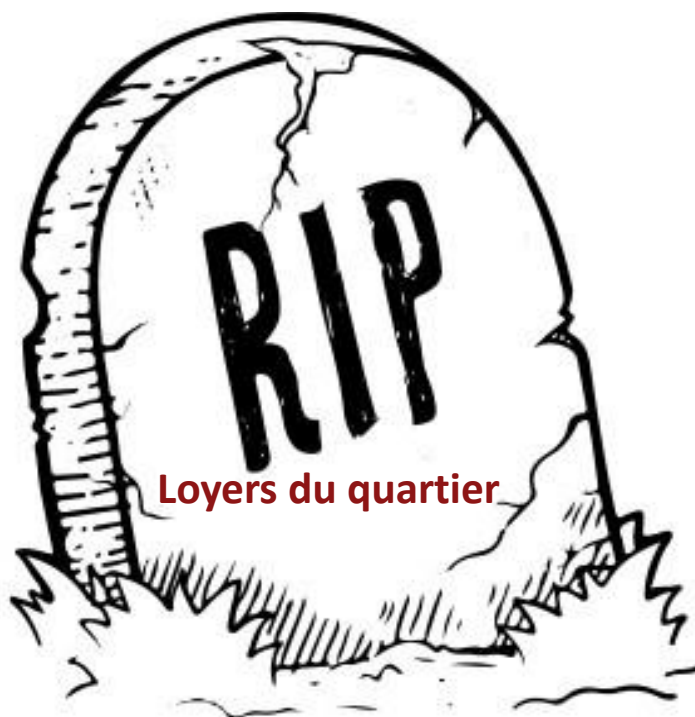
## Quartier / Localité

13

- TF : ATF 136 III 74
- Le quartier peut former un ensemble sur le plan historique, géographique, sociologique ou administratif.
- Des immeubles peuvent faire partie du même quartier bien qu'ils soient situés dans des secteurs d'une ville ayant des codes postaux différents.
- Le quartier ne peut être restreint à un périmètre réduit, tel que seuls quelques immeubles ou pâtés de maisons.
- Les Tribunaux peuvent se référer à des listes établies par les Municipalités ou Services cantonaux pour définir l'étendue d'un quartier.

Prof. Philippe Conod

14



Prof. Philippe Conod

Copyright Dr. Beat Rohrer – FSA 2017

### III. Rendement brut pour les constructions récentes (art. 269a lit. c CO)

#### ❖ Principe

- Ne sont pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais lorsqu'il s'agit de constructions récentes (10 ans).
- Le prix de revient correspond aux investissements consentis par le bailleur : terrain et/ou coût de construction, droit de mutation et frais de notaire liés, intérêts intercalaires, taxes, coût de démolition d'un précédent immeuble



Il n'est pas possible de prendre en compte le prix du terrain, les frais de construction et d'acquisition si ceux-ci sont manifestement exagérés (art. 15 al. 2 OBLF).

- A la différence du rendement net, on ne s'occupe pas de savoir si l'immeuble a été acquis par des fonds propres et/ou des fonds empruntés. De plus, s'il s'agit de fonds propres, ceux-ci ne sont pas indexés.

### Exemple

#### CALCUL DE RENDEMENT BRUT

Propriétaire : Université de Neuchâtel

- Prix d'acquisition du terrain (9 septembre 2010)	fr.	2'101'000.--
- Coût de construction selon factures	fr.	8'223'750.--
- Frais de notaire et impôts	fr.	105'050.--
		-----
- Total prix de revient	fr.	10'429'800.--
- Etat locatif au 1er octobre 2018	fr.	400'000.--
- Calcul de rendement brut :	$\frac{400'000 \times 100}{10'429'800}$	= 3,83%

#### Conclusion:

Le rendement brut est de 3.83% au 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Taux de l'intérêt hypothécaire en vigueur 1.5%.

## Rendement brut

- Le rendement admissible correspond au taux hypothécaire de référence majoré de 2 à 2.5%.



Questions :

Peut-il s'agir d'un immeuble ancien mais complètement rénové ?

Peut-il s'agir d'un immeuble entre 10 et 15 ans d'âge ?

Comment faire le calcul si la parcelle a été achetée ou héritée il y a 20 ans ou 50 ans et l'immeuble construit récemment ?

## IV. Prestations supplémentaires du bailleur – art. 269a lit b CO

Les prestations supplémentaires du bailleur correspondent à des investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, un agrandissement de la chose louée ainsi qu'à des prestations accessoires supplémentaires.

L'art. 14 OBLF pose la présomption selon laquelle les frais causés par d'importantes réparations sont considérés à raison de 50% à 70% comme des investissements créant des plus-values.

## Comparaison Fracheboud / SVIT / HEV (1<sup>er</sup> oct. 2018)

Montant total des travaux : fr. 1'800'000.--  
 Importants travaux assimilés à des plus values : 60% fr. 1'080'000.--

	Fracheboud	SVIT	HEV
a) <u>Intérêts</u> Taux de l'intérêt hypothécaire 1.5% (1.5% + 0.5) / 2	10'800	10'800	10'800
b) <u>Amortissement</u> Amortissement sur 25 ans, à 4%	43'200	43'200	43'200
c) <u>Frais d'entretien</u>			
10% frais d'intérêt et amortissement	5'400		
1% des travaux assimilés à des plus-values		10'800	
1.5% des travaux assimilés à des plus-values			16'200
d) <u>Montant annuel à répercuter</u>	59'400	64'800	70'200

## Répartition entre locataires (ATF 139 III 209)

- Principes :

Le bailleur a un large pouvoir d'appréciation quant à la clé de répartition qu'il souhaite appliquer pour répartir la hausse de loyer possible entre locataires. Le Juge n'interviendra que si la méthode adoptée est insoutenable.

- Ventilation selon :

- Surface des appartements
- Au prorata du nombre de pièces par logement
- En fonction du pourcentage que représente l'investissement à plus-value
- Selon la clé de répartition applicable à la propriété par étages

## V. Méthode absolue / Rendement net - art. 269 CO<sup>21</sup>

**Définition** : Selon l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée = Principe d'un loyer fondé sur les coûts.

Le rendement net correspond au rapport entre les revenus nets du bailleur après paiement de toutes les charges, et son investissement personnel, à savoir ses fonds propres.

Le montant des fonds propres peut être réévalué dans sa totalité sur la base de l'IPC mais uniquement à concurrence de 40% du prix de revient de l'immeuble.

En ajoutant le montant servant à augmenter les fonds propres, les charges courantes, frais d'exploitation et charges d'entretien, cas échéant les charges financières, cas échéant les travaux à plus-value, on obtient l'état locatif admissible.

Il s'agit de comparer cet état locatif admissible avec l'état locatif réel de l'immeuble, à savoir la somme annuelle des loyers dus, puis cas échéant déterminer le loyer admissible par m<sup>2</sup>, voire par pièce habitable.

Etat locatif admissible < Etat locatif réel → aucune hausse de loyer n'est justifiée.

Etat locatif admissible > Etat locatif réel → majoration de loyer possible.

Ce calcul s'effectue ainsi : 
$$\frac{\text{Etat locatif admissible} - \text{Etat locatif réel}}{\text{Etat locatif réel}} \times 100 = x\%$$

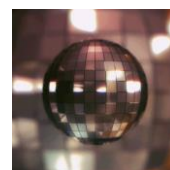
Le pourcentage ainsi obtenu correspond à la hausse ou à la baisse de loyer admissible.

→ Calcul selon m<sup>2</sup> ou par pièce.

Prof. Philippe Conod

## Une jurisprudence à facettes

22



### A. Tribunal fédéral

- MRA 401 p. 116 et ss
  - Déterminer la part à plus-value
  - Ajouter la part de plus-value au coût de revient
  - Déterminer si cette part est payée par le biais de fonds propres ou d'emprunt
  - Entretien extraordinaire amorti sur la durée de vie des installations et soumis à un taux de 5% par année.
- ATF 140 III 433
  - Prendre en compte les frais d'entretien extraordinaire mais tenir compte du taux de l'intérêt hypothécaire de référence majoré de 0.5% (divisé par 2)
  - Tenir compte d'un amortissement sur les travaux d'entretien extraordinaire
- ATF 141 III 245
  - Déterminer la plus-value
  - Indexer les fonds propres
  - Distinguer entre importants frais d'entretien extraordinaire et frais d'entretien courant.
  - Pour les frais d'entretien extraordinaire, prendre en compte le taux d'intérêt correspondant au taux de l'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0.5 divisé par 2.
  - Tenir compte d'un amortissement sur les travaux d'entretien extraordinaire

Prof. Philippe Conod

## B. Pratique vaudoise

- Pas de distinction entre travaux à plus-value et entretien extraordinaire
- Distinguer uniquement si les travaux ont été payés par le biais de fonds propres ou non
- Indexer les fonds propres

## Travaux à plus-value

- Il faut distinguer :
  - Travaux à plus-value
  - Frais d'entretien : sont pris en compte dans le calcul des charges en procédant en principe à une moyenne des charges des 5 ans précédant le calcul de rendement
  - Frais d'entretien extraordinaires tels que chaudière, ascenseur, toiture, prises d'eau (Higi, Zürcher Kommentar 1998 N°94 ss. ad art. 269 CO), remplacement de stores ou de fenêtres (ATF 141 III 245 c.6.6) doivent être pris en compte mais en tenant compte d'un amortissement de l'installation.

## Application des principes

- Travaux à plus-value, montant total fr. 1'000'000.-- payés par des fonds propres / Part à plus-value : fr. 500'000.--

Calcul :

**Pratique vaudoise**  $[1'000'000 \times (1.5\% + 0.5)] = \text{fr. } 20'000.--$

### Tribunal fédéral

- Rendement des fonds propres :  $500'000.- \times (1.5\% + 0.5) = \text{fr. } 10'000.--$
- Entretien extraordinaire :  $[500'000 \times (1.5\% + 0.5)] / 2 = \text{fr. } 5'000.--$
- Amortissement (durée de vie 25 ans) :  $500'000 \times 4\% = \text{fr. } 20'000.--$

Total : **fr. 35'000.--**

## VI. Exemples

### Prise en compte des travaux à plus-value / calcul de rendement net

- Exemple n°1

Achat de l'immeuble en 1992  
Rénovation de l'immeuble en 2000  
Contestation du loyer initial.  
Application de la méthode absolue et calcul de rendement net

- Exemple n°2

Achat de l'immeuble en 1990  
Rénovation en 1991  
Contestation du loyer initial.  
Application de la méthode absolue et calcul de rendement net

## Exemple 1

Date d'achat de l'immeuble : 20 mars 1992	Rénovation en 2000
Prix d'achat de l'immeuble	fr. 2'200'000.00
Frais de notaire	fr. 22'960.00
Frais de mutation	fr. 72'600.00
	-----
Montant total des fonds propres investis	fr. 2'295'560.00
Indexation : 132.7 points (fév. 1992) à 159 (mars 2018)	% 19.819
<u>Rénovation de l'immeuble</u>	
Rénovation de l'immeuble : avril 2000 – sept. 2000	fr. 1'640'000.00
Montant total des fonds propres investis	fr. 1'640'000.00
Indexation : 147.9 points (sept. 2000) à 159 (mars 2018)	% 7.50
<u>Financement</u>	
Total fonds propres investis	fr. 3'935'560.00

Prof. Philippe Conod

### a) Calcul selon méthode vaudoise

#### • Réévaluation des fonds propres

Conformément à la jurisprudence, si elle doit être indexée, la part du capital investi est plafonnée à 40%, même si la part des fonds propres réellement investis représente plus de 40% du coût total de construction.

• <u>Indexation du 40% du coût total de l'achat</u>	fr. 1'100'206.80
$918'224.00 + 19.819\%$	$2'295'560.00 \times 40\% = 918'224.00$
• Solde fonds propres investis pour l'achat	fr. 1'377'336.00
$2'295'560.00 - 918'224.00$	
• <u>Indexation du 40% du coût total de la rénovation</u>	fr. 705'200.00
$656'000.00 + 7.50\%$	$1'640'000.00 \times 40\% = 656'000.00$
• Solde fonds propres investis pour la rénovation	fr. 984'000.00
$1'640'000.00 - 656'000.00$	
	-----
Total fonds propres investis	fr. 4'166'742.80

Prof. Philippe Conod

- **Rendement admissible des fonds propres réévalués**

Ce rendement correspond à 2% (taux hypothécaire en vigueur en mars 2018 voir plus tard, IPC pris en compte en mars, état locatif 1<sup>er</sup> janvier, soit 1.5 % augmenté de 0,5%), soit **fr. 83'334.85**

- **Charges d'exploitation**

Moyenne des 5 dernières années 2013 à 2017 **fr. 60'046.84**

2013 : fr. 58'127.11

2014 : fr. 66'597.05

2015 : fr. 60'141.30

2016 : fr. 61'852.81

2017 : fr. 53'515.95

- **Etat locatif admissible**

Rendement des fonds propres réévalués fr. 83'334.85

Charges d'exploitation fr. 60'046.84

Total **fr. 143'381.69**

- **Etat locatif au 1<sup>er</sup> avril 2018 fr. 160'000.00**

- **Rendement**

$$\frac{143'381.69 - 160'000}{160'000} \times 100 = -10.38\%$$

**Rendement excessif de 10.38 %**

- **Loyer admissible au m<sup>2</sup>**

Surface totale : 984 m<sup>2</sup>

Loyer admissible au m<sup>2</sup> : 143'381.69 / 984 = **fr. 145.71**

Appartement de 4 pièces, 90 m<sup>2</sup>, loyer annuel admissible : fr. 13'114.17 (145.71 x 90),  
soit fr. 1'092.84 mensuellement.

**b) Calcul selon méthode jurisprudence TF, ATF 140 III 433 et ATF 141 III 245**

• **Rendement admissible des fonds propres réévalués**

**1. Acquisition de l'immeuble**

Ce rendement correspond à 2% (taux hypothécaire en vigueur en avril 2018, soit 1.5% augmenté de 0,5%), soit fr. 2'477'542.80 x 2%

fr. **49'550.85**

**2. Rénovation de l'immeuble**

Coût fr. 1'640'000.00  
Part à plus-value 50 % fr. 820'000.00

Réévaluation des fonds propres / part à plus value fr. 705'200.00  
(fr. 1'640'000.- x 40%) + 7.5%

Solde fonds propres / part à plus value : 820'000 - 656'000 = fr. 164'000.00

Total fonds propres réévalués: 705'200 + 164'000 = fr. 869'200.00

Rendement admissible : 869'200 x 2 % = fr. 17'384.00

• **Gros travaux d'entretien** fr. 820'000.00

Frais d'entretien extraordinaire : (820'000 x 1.5 + 0.5) / 2 = fr. 8'200.00  
Amortissement sur 25 ans : 4% = fr. 32'800.00

Total : fr. **41'000.00**

• **Charges d'exploitation**

Moyenne des 5 dernières années 2013 à 2017 fr. **60'046.84**

2013 : fr. 58'127.11

2014 : fr. 66'597.05

2015 : fr. 60'141.30

2016 : fr. 61'852.81

2017 : fr. 53'515.95

- **Etat locatif admissible**

Rendement des fonds propres réévalués / acquisition	fr.	49'550.85
+ Rendement fonds propres / travaux part à plus-value	fr.	17'384.00
+ Charges d'exploitation	fr.	60'046.84
+ Frais d'entretien extraordinaire (intérêts et amortissement) 8'200+ 32'800	fr.	41'000.00

Total **fr. 167'981.69**

- **Etat locatif au 1<sup>er</sup> avril 2018**

**fr. 160'000.00**

- **Rendement**

$$\frac{167'981.69 - 160'000}{160'000} \times 100 = 4.98 \%$$

**Rendement insuffisant de 4.98 %**

- **Loyer admissible au m<sup>2</sup>**

Surface totale : 984 m<sup>2</sup>

Loyer admissible au m<sup>2</sup> : 167'981.69 / 984 = **fr. 170.71**

Appartement de 4 pièces, 90 m<sup>2</sup>, loyer annuel admissible : fr. 15'364.17 (170.71 x 90), soit fr. 1'280.34 mensuellement.

	a) Calcul selon la méthode vaudoise	b) Calcul selon la méthode jurisprudence TF
Loyer admissible au m <sup>2</sup>	fr. 145.71	fr. 170.71
Pour 4 pièces, 90 m <sup>2</sup>	fr. 1'092.84 mensuellement	fr. 1'280.34 mensuellement

## Exemple n°2

35

Date d'achat de l'immeuble : 20 mars 1990	Rénovation en 1991
Prix d'achat de l'immeuble	fr. 2'200'000.00
Frais de notaire	fr. 22'960.00
Frais de mutation	fr. 72'600.00
	-----
Montant total des fonds propres investis	fr. 2'295'560.00
Indexation : 119.5 points (fév. 1990) à 159 (mars 2018)	% 33.05
<u>Rénovation de l'immeuble</u>	
Rénovation de l'immeuble : avril 1991 – sept. 1991	
Montant total des fonds propres investis	fr. 1'640'000.00
Indexation : 129.8 points (sept. 1991) à 159 (mars 2018)	% 22.49
<u>Financement</u>	
Total fonds propres investis	fr. 3'935'560.00

Prof. Philippe Conod

36

### a) Calcul selon méthode vaudoise

#### • Réévaluation des fonds propres

Conformément à la jurisprudence, si elle doit être indexée, la part du capital investi est plafonnée à 40%, même si la part des fonds propres réellement investis représente plus de 40% du coût total de construction.

○ <u>Indexation du 40% du coût total de l'achat</u>	fr. 1'221'697.03
$2'295'560.00 \times 40\% = 918'224.00$	
$918'224.00 + 33.05\%$	
○ Solde fonds propres investis pour l'achat	fr. 1'377'336.00
$2'295'560.00 - 918'224.00$	
○ <u>Indexation du 40% du coût total de la rénovation</u>	fr. 803'600.00
$1'640'000.00 \times 40\% = 656'000.00$	
$656'000.00 + 22.50\%$	
○ Solde fonds propres investis pour la rénovation	fr. 984'000.00
$1'640'000.00 - 656'000.00$	
Total fonds propres investis	fr. 4'386'633.00

Prof. Philippe Conod

- **Rendement admissible des fonds propres réévalués**

Ce rendement correspond à 2% (taux hypothécaire en vigueur en mars 2018, soit 1.5% augmenté de 0,5%),  
fr. 4'386'633.– x 2% fr. **87'732.66**

- **Charges d'exploitation**

Moyenne des 5 dernières années 2013 à 2017 fr. **60'046.84**

2013 : fr. 58'127.11

2014 : fr. 66'597.05

2015 : fr. 60'141.30

2016 : fr. 61'852.81

2017 : fr. 53'515.95

- **Etat locatif admissible**

Rendement des fonds propres réévalués	fr. 87'732.66
Charges d'exploitation	fr. 60'046.84
	-----

Total	<b>fr. 147'779.50</b>
-------	-----------------------

- **Etat locatif au 1<sup>er</sup> avril 2018**

**fr. 160'000.00**

- **Rendement**

$$\frac{147'779.50 - 160'000}{160'000} \times 100 = -7.63 \%$$

**Rendement excessif de 7.64 %**

- **Loyer admissible au m<sup>2</sup>**

Surface totale : 984 m<sup>2</sup>

Loyer admissible au m<sup>2</sup> : 147'779.50 / 984 = fr. **150.18**

Appartement de 4 pièces, 90 m<sup>2</sup>, loyer annuel admissible : fr. 13'516.41 (150.18 x 90), soit fr. 1'126.36 mensuellement.

b) Calcul selon méthode jurisprudence TF, ATF 140 III 433 et ATF 141 III 245

• Rendement admissible des fonds propres réévalués

1) Acquisition de l'immeuble

Ce rendement correspond à 2% (taux hypothécaire en vigueur en mars 2017, augmenté de 0,5%), soit  
 $2'599'033.- \times 2\%$  fr. **51'980.66**

2. Rénovation de l'immeuble

Coût fr. 1'640'000.00  
 Part à plus-value 50 % fr. 820'000.00

Réévaluation des fonds propres / part à plus value fr. 803'600.00  
 (fr. 1'640'000.- x 40%) + 22.5%

Solde fonds propres / part à plus value :  $820'000 - 656'000 =$  fr. 164'000.00

Total fonds propres réévalués:  $803'600 + 164'000 =$  fr. 967'600.00

Rendement admissible :  $967'600 \times 2\% =$  fr. **19'352.00**

• Gros travaux d'entretien

Les frais d'entretien extraordinaire n'entrent pas dans le décompte car travaux déjà amortis.

• Charges d'exploitation

Moyenne des 5 dernières années 2013 à 2017 fr. **60'046.84**

2013 : fr. 58'127.11

2014 : fr. 66'597.05

2015 : fr. 60'141.30

2016 : fr. 61'852.81

2017 : fr. 53'515.95

- **Etat locatif admissible**

Rendement des fonds propres réévalués / acquisition	fr.	51'980.66
Rendement des fonds propres / travaux part à plus-value	fr.	19'352.00
+ Charges d'exploitation	fr.	60'046.84
+ Frais d'entretien extraordinaire	fr.	-----
<b>Total :</b>	<b>fr.</b>	<b>131'379.50</b>

- **Etat locatif au 1<sup>er</sup> avril 2018**

**fr. 160'000.00**

- **Rendement**

$$\frac{131'379.50 - 160'000}{160'000} \times 100 = -17.88 \%$$

**Rendement excessif de 17.88 %**

- **Loyer admissible au m<sup>2</sup>**

Surface totale : 984 m<sup>2</sup>

Loyer admissible au m<sup>2</sup> : 131'379.50 / 984 = **fr. 133.51**

Appartement de 4 pièces, 90 m<sup>2</sup>, loyer annuel admissible : fr. 12'016.41 (133.51 x 90), soit fr. 1001.36 mensuellement.

	a) Calcul selon la méthode vaudoise	b) Calcul selon la méthode jurisprudence TF
Loyer admissible au m <sup>2</sup>	fr. 150.18	fr. 133.51
Pour 4 pièces, 90 m <sup>2</sup>	fr. 1'126.36 mensuellement	fr. 1001.36 mensuellement

## L'auberge espagnole



### A. Méthode du TF

- Plus la part à plus-value est réduite, plus celle des frais d'entretien extraordinaire est importante
  - ➔ plus la répercussion sur le loyer est importante
  - ➔ c'est exactement l'inverse dans le cadre d'une hausse de loyer pour travaux à plus-value en méthode relative



A l'échéance de la durée d'amortissement, le bailleur ne pourra plus répercuter la part d'entretien extraordinaire sur le loyer



Comment déterminer la part à plus-value si les travaux sont anciens ?

- ➔ Obligation pour le bailleur de conserver les pièces justificatives

Quid du calcul lorsque que l'immeuble a été vendu et que de gros travaux avaient été effectués avant la vente ?

Quid de l'immeuble acquis à un prix avantageux mais nécessitant de gros travaux ?

## Pour mémoire

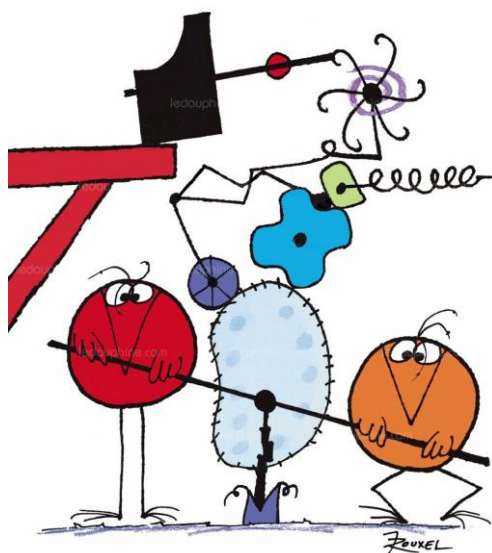
### B. Pratique vaudoise

- Simplicité dans le calcul
- Méthode avantageuse pour le locataire dont l'immeuble fait l'objet de gros travaux à plus value.

- C. Voir critique de l'ATF 141 III 245 Bättig Hans Urteil 4A\_606/2014 vom 7 Juli 2015 (MRA 2015 p. 183 ss).

## Conclusion

45



POURQUOI FAIRE SIMPLE QUAND  
ON PEUT FAIRE COMPLIQUÉ ?!