

Annexe au commentaire concernant la modification du code des obligations (bail à loyer) – bases de calcul

1. Généralités

Les valeurs présentées ci-après se fondent sur des données empiriques, des estimations et des calculs concrets. Elles doivent être discutées dans le cadre de la révision prévue de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF) et sont donc encore susceptibles d'être modifiées. D'une manière générale, ces chiffres semblent toutefois permettre d'estimer le caractère abusif d'un loyer et de l'ampleur des modifications de loyer susceptibles de survenir suite à la modification du droit du bail. Les détails de ces bases de calcul seront réglés dans l'OBLF.

2. Rendement brut

Composantes	Montant en % de la valeur d'investissement (exemple)
1. Intérêts du capital (capital propre et capital emprunté)	3,0 %
2. Supplément pour les risques sur le capital propre	0,3 %
3. Frais d'entretien	0,75 – 2,0 %
4. Frais d'exploitation	0,4 %
5. Frais d'administration	0,3 %

Explications :

1. Pour les intérêts sur le capital, on se fonde sur le taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié trimestriellement par la Banque nationale suisse (hypothèques à taux variables et à taux fixe). Pour le présent exemple, ce taux a été arrêté à 3,0 %.

2. Le supplément pour les risques sur le capital propre est fixé dans la loi à 0,3 % de la valeur d'investissement déterminante. Ce taux découle du fait que les modèles de financement usuels fixent normalement, pour la partie située entre 60 et 80 % du coût total, une majoration de 0,5 % par rapport à ce qui précède (généralement une hypothèque de 1^{er} rang). Les derniers 20 % sont par contre en général financés par des fonds propres ; comme le risque, pour cette partie du financement, est encore plus élevé, une majoration

supplémentaire de 0,5 % paraît justifiée. C'est ainsi que l'on arrive, en tout, à un supplément total de 0,3 % (20 % du coût global à 0,5 % plus 20 % à 1 %).

3. Le forfait pour frais d'entretien tient compte du fait que ces derniers augmentent avec l'âge du bâtiment. Il convient dès lors de définir un forfait plus bas, p. ex. de 0,75 %, les premières années, qui augmentera ensuite progressivement pour atteindre une valeur fixe, de 2,0 % p. ex., après 50 ans. Ces taux seront fixés dans l'OBLF au moyen d'un tableau ad hoc.

4. L'expérience montre que les frais d'exploitation compris dans le loyer s'élèvent à environ 0,4 % de la valeur d'investissement déterminante lorsque les frais accessoires ne comprennent que l'eau chaude et le chauffage. Si tous les frais accessoires sont séparés du loyer, on prendra en considération seulement 0,2 % de la valeur d'investissement. A l'inverse, ce taux s'élèvera à 0,6 % lorsque tous les frais accessoires sont inclus dans le loyer.

5. On estime que l'ensemble des frais administratifs, qui ne font pas partie des frais accessoires mais s'ajoutent aux frais d'exploitation et d'entretien, s'élèvent à environ 0,3 % de la valeur d'investissement déterminante.

3. Valeur d'investissement déterminante

La valeur d'investissement déterminante se compose des coûts de construction et du terrain ou du coût d'achat, ainsi que des dépenses générant une plus-value et de la compensation du renchérissement sur le capital propre calculé à hauteur de 40 % de la valeur d'investissement conformément au modèle de financement adopté. Le renchérissement sur le capital propre correspond donc aux deux cinquièmes de la valeur d'investissement effective multipliée par la correction de l'indice des prix à la consommation. On tiendra compte des diverses étapes de rénovation en fonction de leur âge.

3.1 Valeur inconnue du bâtiment

Lorsque la valeur du bâtiment n'est pas connue, on prendra en considération la valeur d'assurance du bâtiment corrigée de la dépréciation due à l'âge et des frais d'aménagement extérieur de l'immeuble. Partant d'une durée de vie de 100 ans, on tiendra compte d'une dévalorisation de 1,0 % par an à compter de la dernière rénovation globale. Les frais d'aménagement extérieur de l'immeuble entraînent une correction de 10 % vers le haut étant donné que l'expérience montre qu'ils s'élèvent au dixième environ de la valeur assurée du bâtiment.

3.2. Valeur inconnue du terrain

On a constaté, en ce qui concerne la valeur du terrain, qu'elle dépend d'une part du type de commune et, d'autre part, de l'année de construction ou d'acquisition. Par conséquent, on a prévu cinq types de commune avec un prix fixé à 450, 350, 250, 150 et 75 francs le m² pour les objets jusqu'en 1989 et de 900, 700, 500, 300 et 200 francs le m² après 1990. On procédera à une estimation individuelle lorsque le prix du terrain n'est pas connu et que le calcul forfaitaire a abouti à un résultat manifestement erroné.

4. Adaptation de loyer en fonction de l'évolution des coûts

L'élément déterminant essentiel est l'évolution du taux d'intérêt moyen des créances hypothécaires en Suisse publié trimestriellement par la Banque nationale suisse. Une adaptation de loyer ne peut survenir que si ce taux a évolué d'au moins 0,25 %. Selon le droit actuel, les modifications de loyer, exprimées en pour-cent du loyer, sont fonction de la hauteur du taux hypothécaire moyen du moment.

En ce qui concerne le renchérissement sur les fonds propres, le loyer de l'année précédente peut être adapté, comme c'est la pratique actuellement, pour 40 % de ce renchérissement.

Le renchérissement des frais d'entretien et d'exploitation pourra être reporté sous forme de forfait. Les calculs montrent qu'une valeur de 0,6 % permettrait de compenser un renchérissement annuel d'environ 2 %, projection qui paraît réaliste. Le bailleur a également la possibilité de se fonder sur l'évolution des coûts réels en se basant sur la différence entre les coûts moyens des trois années précédant l'adaptation actuelle et les coûts moyens des trois années précédant la dernière adaptation. Selon la pratique actuelle, les investissements importants, p. ex. pour la rénovation du toit, doivent être répartis uniformément sur une longue période.

Aucun forfait n'est prévu pour les frais d'administration. A cet égard, le bailleur ne peut faire valoir un renchérissement que sur la base de l'évolution de ses coûts effectifs.

5. Prestations supplémentaires

S'il fournit des prestations supplémentaires, le bailleur pourra augmenter le loyer dans les limites du rendement brut adéquat rapporté au montant des investissements pouvant être pris en compte. Sont réputées prestations supplémentaires au sens de l'ordonnance actuelle les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values. En règle générale, les frais causés par des rénovations importantes sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, comme des investissements créant des plus-values.

Le projet de modification de l'ordonnance prévoit de considérer à l'avenir en général comme prestations supplémentaires au sens de la loi les investissements apportant des améliorations écologiques. Celles-ci incluent les mesures visant à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, à utiliser l'énergie de manière rationnelle et à réduire les émissions des installations techniques, le recours aux énergies renouvelables ainsi que les frais de remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie. Il convient de noter en outre que ces investissements ne sont considérés comme prestations supplémentaires que si leur montant excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.