

P. 53-54



Quel est le rendement admissible des fonds propres investis par le propriétaire?

Depuis l'arrêt du Tribunal fédéral du 26 octobre 2020 (CdB 2021 p. 1), le rendement des fonds propres effectivement investis par le propriétaire dans la chose louée est admissible lorsqu'il correspond au taux hypothécaire de référence majoré de deux pour-cent, lorsque le taux de référence s'élève à 2% ou moins.

Ainsi, si le taux hypothécaire de référence est de 1.25%, le rendement admissible des fonds propres s'élève à 3.25% (1.25% + 2%).

Jusqu'à-là, le rendement admissible correspondait au taux hypothécaire de référence majoré d'un demi pour-cent (ATF 112 II 149 = JT 1987 I 250). Cette jurisprudence a été fortement critiquée (CdB 2016 p. 1). Les critiques portaient en particulier sur le fait qu'elle s'écartait de la réalité économique, les taux hypothécaires actuels - donc le rendement admissible - étant bien inférieurs au taux hypothécaire de 5.5% en vigueur lorsque cette jurisprudence a été rendue, en 1986. Cette critique a été entendue par le Tribunal fédéral, qui a ainsi modifié sa jurisprudence datant de plus de 30 ans.

EXEMPLE



Un propriétaire a acheté un appartement pour un million de francs. Il a emprunté CHF 600 000.- et investi CHF 400 000.- de fonds propres. Son revenu locatif annuel est de CHF 30 000.-. Il paie CHF 7 200.- d'intérêts hypothécaires par année et ses charges d'exploitation et d'entretien s'élèvent à CHF 5 700.-.

Il lui reste donc CHF 17 100.- pour renter son investissement (CHF 30 000.- - [CHF 7 200.- + CHF 5 700.-]).

Le rendement de ses fonds propres est de

$$\frac{\text{CHF } 17\,100 \times 100}{\text{CHF } 400\,000} = 4.27\%$$

Si le taux hypothécaire de référence est de 1.5% au moment du calcul, le rendement admissible est de 3.5% (1.5% + 2%). En l'occurrence, son rendement de 4.27% sera considéré comme abusif au sens du droit du bail.

Le Tribunal fédéral n'a toutefois pas dit quel est le taux de rendement admissible lorsque le calcul doit être fait sur la base d'un taux hypothécaire de référence supérieur à 2%. Le taux admissible est probablement différent de 0.5%, mais pas nécessairement égal à 2%.



Comment se détermine le loyer admissible?

Pour déterminer le loyer admissible, il faut additionner le rendement des fonds propres investis, les intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés et les charges d'exploitation et d'entretien calculées sur les trois à cinq dernières années.

EXEMPLE

Avec les données de l'exemple précédent (taux hypothécaire de référence de 1.5%, d'où un rendement admissible des fonds propres de 3.5%), le calcul est le suivant:

Rendement des fonds propres = CHF 400 000.- x 3.5% = CHF 14 000.-

+ intérêts débiteurs CHF 7 200.-

+ charges d'exploitation et d'entretien CHF 5 700.-

Le loyer annuel admissible se monte à CHF 26 900.-

(...)



Que se passe-t-il si l'acquisition de l'immeuble date de plusieurs années?

Si l'immeuble a été acquis il y a plusieurs années, les fonds propres investis à l'époque peuvent être réactualisés en tenant compte du 100% de la variation de l'indice des prix à la consommation. Si, jusque-là, les fonds propres ne pouvaient être réactualisés au coût de la vie qu'à concurrence du 40% du prix de revient de l'immeuble, depuis l'arrêt du Tribunal fédéral du 26 octobre 2020 (CdB 2021 p. 1), le 100% des fonds propres investis peuvent être réévalués selon l'indice des prix à la consommation.

EXEMPLE

Prix d'achat de CHF 1 000 000.- au 16 mai 2007, entièrement financé par des fonds propres. Calcul au 15 novembre 2020. La variation de l'indice des prix à la consommation est de + 1.28%.

$\text{CHF } 1\,000\,000.- \times 1.28\% = \text{CHF } 12\,800.-$

Le total des fonds propres à retenir pour le calcul est de

$\text{CHF } 1\,000\,000.- + \text{CHF } 12\,800.- = \text{CHF } 1\,012\,800.-$

Si le montant des fonds propres investis est de CHF 700 000.-, le calcul est le suivant :

$\text{CHF } 700\,000.- \times 1.28\% = \text{CHF } 8\,960.-$

Le total des fonds propres à retenir pour le calcul est de

$\text{CHF } 700\,000.- + \text{CHF } 8\,960.- = \text{CHF } 708\,960.-$



Qu'en est-il des importants travaux réalisés postérieurement à l'achat et financés par des fonds propres?

Les importants travaux peuvent être pris en compte dans le cadre du calcul de rendement. Il s'agit de distinguer les fonds propres contribuant à une plus-value des fonds propres engagés pour l'entretien de l'immeuble, selon la fourchette de 50 à 70% applicable en méthode relative (voir p. 47) (CdB 2014 p. 97, CdB 2014 p. 104, CdB 2015 p. 104).

Le montant des travaux à plus-value financés par des fonds propres du bailleur vient en augmentation des fonds propres réactualisés. Ces fonds propres peuvent également être réindexés.

La part des travaux correspondant à de l'entretien peut quant à elle être prise en compte dans les charges d'exploitation et d'entretien (voir p. 56).

(...)

C1 D) EXEMPLE DE CALCUL COMPLET

DONNÉES

Achat de la parcelle le 10 avril 1996 pour CHF 200 000.-, entièrement financé par des fonds propres. Construction terminée le 1^{er} mars 1999 pour CHF 1 000 000.-, soit CHF 40 000.- financés par des fonds propres et CHF 960 000.- financés par des fonds empruntés.

Le propriétaire a procédé à un amortissement de CHF 5 000.- par an dès le 1^{er} janvier 2000, soit CHF 100 000.- au jour du calcul. La dette hypothécaire au 1^{er} novembre 2020 se monte à CHF 860 000.-, soit CHF 700 000.- en 1^{er} rang au taux de 1.6% et CHF 160 000.- en 2^e rang au taux de 2.1%.

Importants travaux réalisés et payés par des fonds propres: installation d'interphones le 10 juin 2009 pour CHF 8000.- et changement de la chaudière le 15 mai 2017 pour CHF 30000.-.
 Les charges d'exploitation et d'entretien de l'immeuble pour les années 2015 à 2019 se montent à respectivement CHF 18000.-, CHF 19700.-, CHF 21300.-, CHF 20900.- et CHF 21700.-.

CALCUL (EN NOVEMBRE 2020)

1. Rendement admissible des fonds propres

1.1. Fonds propres initiaux

a) Parcelle

IPC de mars 1996: 103.4 pts (base 1993) et IPC d'octobre 2020: 114.6 pts (base 1993)

$$\frac{114.6 - 103.4}{103.4} \times 100 = 10.83\%$$

103.4

CHF 200000.- x 10.83% =

CHF 21 660.-

+ fonds propres initiaux

CHF 200000.-

CHF 221 660.-

b) Construction

IPC de février 1999: 104.4 pts (base 1993) et IPC d'octobre 2020: 114.6 pts (base 1993)

$$\frac{114.6 - 104.4}{104.4} \times 100 = 9.77\%$$

104.4

CHF 40000.- x 9.77% =

CHF 3 908.-

+ fonds propres initiaux

CHF 40000.-

CHF 43 908.-

1.2 Fonds propres ultérieurement investis

a) Amortissement linéaire de la dette

IPC de janvier 2000: 105.7 pts (base 1993) et IPC d'octobre 2020: 114.6 pts (base 1993)

$$\frac{114.6 - 105.7}{105.7} \times 100 = 8.42\%$$

105.7

Augmentation de 8.42% pris en compte à 50% (amortissement linéaire) = 4.21%

CHF 100000.- x 4.21% =

CHF 4 210.-

+ montant de l'amortissement

CHF 100000.-

CHF 104 210.-

b) Importants travaux

• Installation d'interphones. Plus-value: CHF 8000.- (100%)

IPC de mai 2009: 115.5 pts (base 1993) et IPC d'octobre 2020: 114.6 pts (base 1983).

Il n'est ici pas tenu compte d'une baisse de l'IPC

Changement de la chaudière. Plus-value: CHF 15000.- (50%)

IPC d'avril 2017: 114.2 pts (base 1993) et IPC d'octobre 2020: 114.6 pts (base 1993)

$$\frac{114.6 - 114.2}{114.2} \times 100 = 0.35\%$$

114.2

CHF 15000.- x 0.35% =

CHF 52.-

+ fonds propres initiaux

CHF 15000.-

CHF 15 052.-

1.3 Total des fonds propres à rentabiliser

Parcelle

CHF 221 660.-

Construction

CHF 43 908.-

Amortissement de la dette

CHF 104 210.-

Importants travaux

CHF 23 052.-

CHF 392 830.-

1.4 Rendement admissible

Taux hypothécaire de référence de 1.25 % + 2 % = 3.25 %

CHF 392 830.- x 3.25 % CHF 12 767.-

2. Charges hypothécaires

CHF 700 000.- x 1.6 % = CHF 11 200.-

CHF 160 000.- x 2.1 % = CHF 3 360.-

CHF 14 560.-

3. Charges d'exploitation et d'entretien

Les charges d'exploitation et d'entretien de l'immeuble pour les années 2015 à 2019 se montent à respectivement CHF 18 000.-, CHF 19 700.-, CHF 21 300.-, CHF 20 900.- et CHF 21 700.-.

On peut ajouter au montant annuel des charges d'exploitation et d'entretien la part des travaux qui n'apporte aucune plus-value à l'immeuble, jusqu'à la fin de la durée d'amortissement. En l'occurrence, la chaudière a été remplacée en 2017 pour un coût de CHF 30 000.-. Il a été tenu compte d'une part de plus-value de 50%. Le solde, soit 15 000.- est intégré dans les charges selon le calcul suivant:

• amortissement sur 20 ans: CHF 15 000.- x 5 % = CHF 750.-

• frais d'intérêts: CHF 15 000.- x [(1.25 % + 0.5 %) : 2] = CHF 131.-

Total CHF 881.-

Charges d'exploitation et d'entretien:

2015 CHF 18 000.-

2016 CHF 19 700.-

2017 CHF 21 300.- + CHF 881.-

2018 CHF 20 900.- + CHF 881.-

2019 CHF 21 700.- + CHF 881.-

Moyenne = CHF 20 848.-

4. Etat locatif admissible

Rendement des fonds propres CHF 12 767.-

Charges hypothécaires CHF 14 560.-

Charges d'exploitation CHF 20 848.-

CHF 48 175.- par an

Le rendement déterminant est celui de la chose louée et non de l'immeuble en entier. Ainsi, le montant admissible doit être rapporté à la chose louée, soit l'appartement ou le local commercial qui fait l'objet du contrat ou du nouveau bail. La répartition peut se faire selon la surface ou le volume de l'immeuble, en fonction du nombre de pièces ou d'appartements ou encore éventuellement sur la base des millièmes de propriété par étages.

NB

On peut se demander si cette nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de rendement net trouve aussi application dans les autres cas où le taux hypothécaire de référence et le taux de rendement admissible entrent en considération, à savoir:

- dans le calcul du rendement brut (voir p. 61)
- dans le calcul de la variation des charges d'exploitation et d'entretien, lorsqu'il doit être tenu compte de frais consentis pour de l'entretien extraordinaire ou pour des travaux importants correspondant à de l'entretien «différé» (voir p. 46 et p. 56)
- dans le calcul de la répercussion sur le loyer des prestations supplémentaires du bailleur (travaux à plus-value) (voir p. 48).