

LOCATIONS À LONG TERME, LOYERS NON CONFORMES AU MARCHÉ

Dans l'activité quotidienne de l'estimateur, il n'est pas rare de rencontrer des immeubles plus ou moins anciens où existent de vieux contrats de location. Et leur ajustement aux conditions actuelles du marché s'avère souvent difficile. Quelles sont ici les responsabilités de l'estimateur?

Texte: Gabriela Schmassmann

Lorsque les locataires restent durablement dans un logement parce que le loyer est bas et lorsque le droit du bail et les tribunaux rendent difficile toute augmentation dudit loyer s'il n'y a pas de justification ni de preuve d'une valeur ajoutée, comment un estimateur peut-il efficacement apprécier la valeur du bien et les loyers attendus.

Le droit du bail est très clair dans les art. 253 et suivants, CO, et a tendance à protéger le locataire qu'il considère comme la partie la plus faible. Ces faits doivent être pris en compte dans une estimation. Le droit du bail ne pourra pas être révolutionné et il faut examiner soigneusement l'application d'un ajustement linéaire des loyers sur une courte période.

Le respect des critères pour les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier est ancré dans l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Le tribunal fédéral a déjà travaillé en détail sur le nombre et la qualité des objets utilisés pour la comparaison. Le propriétaire doit présenter au moins cinq biens situés dans la même localité ou le même quartier (en termes d'emplacement, de taille, d'état, d'équipement et de période de construction) et comparables au sien. Ces logements de référence ne peuvent toutefois pas faire partie du même portefeuille que celui concerné par l'augmentation de loyer. Le propriétaire ne peut faire appel à aucune statistique, mais doit procéder à la démonstration de la preuve comme pres-

crit. Autrement dit, il doit se procurer lui-même les données, ce qui s'avère généralement assez difficile. L'argumentation par les rendements nets (locatifs) se montre un peu plus simple: le propriétaire peut s'appuyer ici sur sa propre comptabilité et ses propres chiffres et les présenter dès lors qu'aucun accord n'a été conclu au préalable.

Contrairement aux versions absolues, les méthodes relatives acceptent un cumul des diverses composantes. Il n'est toutefois pas possible d'associer méthodes absolues et méthodes relatives. Seules les méthodes absolues permettent au propriétaire d'obtenir une augmentation de loyer qui peut (au mieux) se rapprocher du loyer usuel. Toutes les autres démarches réussissent tout juste à compenser une petite partie de l'écart, voire à strictement neutraliser la hausse des prix.

AUGMENTATION POTENTIELLE DU LOYER – LES POSSIBILITÉS DU PROPRIÉTAIRE

Méthodes absolues

- Loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a, let. a, CO; art. 11, al. 1, OBLF)
- Rendement net (locatif) insuffisant

Méthodes relatives

- Taux d'intérêt de référence
- Compensation du renchérissement pour le capital exposé aux risques (art. 269a, let. e, CO)
- Augmentation générale des coûts
- Investissements à valeur ajoutée

Changement de locataire

Une différence maximale de 10 %

Reste, en dernière option, le changement de locataire. Le législateur fixe ici une limite dans l'art. 270, let. b, CO, en spécifiant qu'il ne peut y avoir d'augmentation considérable du loyer. On constate, dans la pratique, une différence maximale de 10 % entre le loyer précédent et le nouveau loyer. Si la hausse va au-delà, le locataire peut la contester devant l'autorité de concii-

liation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et exiger une diminution.

Le carcan des loyers bas demeure

Lorsqu'un locataire obtient un logement bon marché, il tentera d'en tirer parti le plus longtemps possible, ce qui n'arrange rien à la situation. Si le propriétaire profite d'un changement de locataire pour ajuster le loyer au niveau du marché, il court le risque que des tiers le forcent, a posteriori, à rabaisser le loyer dès lors que le locataire est à même de prouver qu'il a été contraint de conclure le bail suite, au moment de la signature, à une urgence soit personnelle soit familiale ou en raison des conditions sur le marché local de la location résidentielle et commerciale.

Dans ce contexte, l'estimateur est en mesure de représenter mathématiquement ces hausses de loyer en fixant une durée moyenne de location, en ajustant en conséquence la structure des locataires et en tenant compte des augmentations de loyer respectives.

En dernier recours, le propriétaire peut envisager d'expulser tous ses locataires, en courant le risque qu'ils obtiennent une prolongation de bail pouvant atteindre quatre ans, période à l'issue de laquelle il pourra redéfinir les loyers en les alignant sur les conditions du marché. Les nouveaux locataires conserveront toutefois le droit de contester le nouveau loyer initial (cf. ci-dessus).



Gabriela Schmassmann
Partenaire chez BSC
immobilienmanagement
GmbH; MAS FHO Real
Estate Management
Valuation Administratrice
immobilière dipl.; chargée
de cours dans différents
instituts de formation,
dont SIREA

UN EXEMPLE CONCRET

Un immeuble comprend huit logements et un local commercial s'étendant sur tout le rez-de-chaussée. Hormis quelques exceptions, les locataires des appartements y vivent depuis au moins 30 ans. Le local commercial est occupé par l'entreprise artisanale familiale qui paie un loyer conforme au marché. Au fil des ans, de petites augmentations de loyer ont eu lieu progressivement en utilisant des formulaires officiels et en s'appuyant sur les bases de calcul légales. Dans la partie logements, le propriétaire perçoit en moyenne 120 CHF/m²/an; l'entreprise paie un loyer de 168 CHF/m²/an. Le loyer usuel est de 210 CHF/m²/an en résidentiel, avant investissements et rénovations, et de 168 CHF/m²/an pour le local commercial.

Modèles de solutions

Taux d'intérêt brut basé sur le bien total: 4,5%

Taux d'intérêt net basé sur le bien total: 3,0%

Surface habitable disponible à la location: 680 m²

Surface commerciale: 250 m²

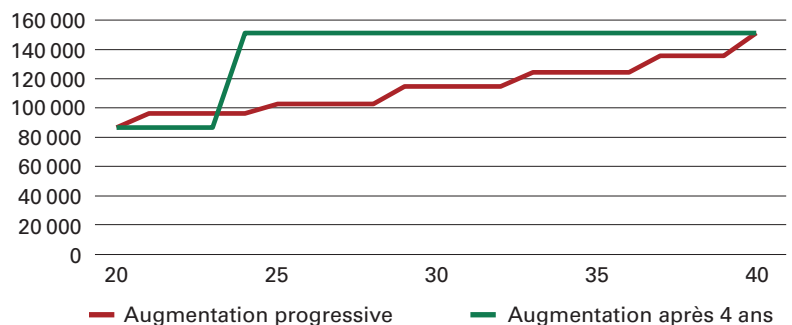
Revenus locatifs bruts (débit): CHF 85 100

Revenus locatifs bruts avec loyer usuel: CHF 148 059

(résiliation et relocation au bout de 4 ans)

Défauts d'entretien / dépréciation technique: CHF 450 000

Évolution des loyers de 2020 à 2040



La comparaison de ces chiffres clés montre une différence non négligeable dans la valeur marchande.

Augmentation progressive de la valeur marchande: CHF 1 810 000

Augmentation de la valeur marchande après 4 ans: CHF 2 180 000

Différence: CHF 370 000

Ces calculs prouvent que l'estimateur doit apporter une attention particulière aux thématiques du loyer usuel et de l'augmentation des loyers. Une évaluation trop euphorique aboutit ainsi à une valeur non conforme au marché et sous-entend, pour le propriétaire, qu'il pourra accroître immédiatement le capital (propre) de l'immeuble, gains qui ne seront, en réalité, effectifs qu'à terme.

Une question générale demeure: dans quelle mesure l'estimateur est-il tenu d'analyser le passé, par exemple de vérifier la validité juridique des avenants unilatéraux apportés au bail ou de s'interroger sur les autres accords éventuels.