

AMELIORATIONS ENERGETIQUES : CONSEQUENCES SUR LES LOYERS

Par Jacques Ansermet,
Chambre vaudoise immobilière

Les prestations supplémentaires du bailleur

A. Définition

L'art. 269 a litt. b CO est complété par l'art 14 al. 1 OBLF qui a la teneur suivante :

Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'article 269 a, lettre 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.

Les prestations supplémentaires du bailleur sont ainsi divisées en trois catégories :

1) Les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values

Exemples : installation d'un ascenseur, réfection et modernisation de la salle de bains, agencement de la cuisine, installation d'un nouveau système de chauffage plus économique.

Les investissements créant des plus-values sont des nouveaux aménagements par opposition aux réparations qui maintiennent simplement la valeur de l'objet.

Quand de gros travaux sont entrepris dans un immeuble, ils constituent généralement à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien. La distinction des proportions de ces deux éléments étant le plus souvent difficile à établir, l'art. 14 al. 1 OBLF précise que :

En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 pour cent, comme des investissements créant des plus-values.

Il s'agit d'une présomption réfragable. Ce taux forfaitaire ne vaut que comme simple alternative à une détermination exacte des investissements. Selon la jurisprudence, cette présomption tombe si la part d'investissements à plus-value est précisément déterminable.

Exemples :

- installation d'un chauffage central = 100 % de plus-value
- modernisation considérable de la salle de bains (carrelage sur toutes les parois, meubles pratiques) = 70 % de plus-value
- installation d'un ascenseur = 100 % de plus-value
- raccordement au telereseau = 100 % de plus-value

Rappelons que les purs travaux d'entretien peuvent être répercutés sur le loyer au travers de l'examen de la hausse des charges d'exploitation et d'entretien de l'immeuble.

2) L'agrandissement de la chose louée

Exemples : octroi d'un galetas, attribution d'une pièce supplémentaire, possibilité d'utiliser une plus grande partie du jardin, disposition d'une buanderie à usage exclusif (autrefois commune à tout l'immeuble), octroi d'une place de parc non prévue dans le bail.

3) Les prestations accessoires supplémentaires

Exemples : un concierge assurera le nettoyage des escaliers autrefois assumé à tour de rôle par les locataires, prise en charge de l'évacuation de la neige.

B. Améliorations énergétiques

L'art. 14 OBLF a été complété par les al. 2 et 3, entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2008 et ayant la teneur suivante :

Selon l'art. 14 al. 2 et 3 OBLF :

- ² *Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes:*
- a. *les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;*
 - b. *les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;*
 - c. *les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques;*
 - d. *les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;*
 - e. *le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.*
- ³ *Est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.*

Seul le surcoût des travaux générés par ces améliorations énergétiques peut être considéré en totalité (100 %) comme des améliorations à plus-value. Le solde, c'est-à-dire le montant correspondant aux travaux de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée doit être considéré, selon les circonstances, comme de purs travaux d'entretien ou comme de grandes réparations.

Ainsi, par exemple, si la remise en état de la toiture et de l'enveloppe du bâtiment coûte Fr. 130'000.- sans travaux d'isolation particuliers, et que l'ajout de mesures d'isolation performantes génère un surcoût de Fr. 70'000.-, ce dernier montant sera répercuté à 100 % sur le loyer. Pour les Fr. 130'000.- initiaux, on déterminera s'il s'agit de purs travaux d'entretien ou s'il s'agit d'importantes réparations. (voir lettre C ci-dessous)

C. Calcul en cas d'importants travaux à plus-value

Selon l'art. 14 al. 4 OBLF :

Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques 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.

Le calcul se décompose ainsi en trois éléments :

1) Frais d'intérêts

Le taux d'intérêt à prendre en considération est le taux hypothécaire de référence fixé par le Département fédéral de l'économie majoré de ½ %. Le taux déterminant est celui en vigueur au moment de la notification de hausse.

Le capital à renter correspond à la moitié de la part du coût des travaux à plus-value. En effet, seul le montant de l'investissement non amorti est rémunéré. On tient ainsi compte de l'influence dégressive des amortissements. Le mode de calcul le plus courant consiste à appliquer le taux plein sur la moitié des investissements à plus-value.

Données de base :

Montant total des travaux :	Fr. 200'000.-
Travaux assimilés à une plus-value énergétique :	Fr. 70'000.- (plus-value 100 %)
Travaux correspondant à d'importantes réparations : <i>ci-dessous en gras</i>	Fr. 130'000.- (plus-value 50 %)
Etat locatif :	Fr. 80'000.-
Taux hypothécaire de référence :	3,5 %

Exemple de calcul :

$$\frac{(\text{Fr. } 70'000.- : 2) \times (3,5 + 0,5)}{100} = \frac{35'000.- \times 4}{100} = \text{Fr. } 1'400.-$$

$$\frac{(\text{Fr. } 65'000.- : 2) \times (3,5 + 0,5)}{100} = \frac{32'500.- \times 4}{100} = \text{Fr. } 1'300.-$$

2) Amortissement

Le taux d'amortissement se détermine en fonction de la durée de vie moyenne probable des travaux. L'amortissement est linéaire.

En cas de réfection générale (travaux nombreux de nature différente), une durée de vie moyenne de 20 à 25 ans est fréquemment retenue, ce qui permet de faciliter les calculs.

Exemple de calcul :

Amortissement sur 25 ans \Rightarrow taux de 4 %

$$\frac{\text{Fr. } 70'000.- \times 4}{100} = \text{Fr. } 2'800.-$$

$$\frac{\text{Fr. } 65'000.- \times 4}{100} = \text{Fr. } 2'600.-$$

3) Frais d'entretien

L'entretien à venir des nouvelles installations créant une plus-value peut être répercuté sur le loyer à raison de 10 % des intérêts et de l'amortissement.

Exemple de calcul :

$$\frac{(\text{Fr. } 1'400.- + \text{Fr. } 2'800.-) \times 10}{100} = \text{Fr. } 420.-$$

$$\frac{(\text{Fr. } 1'300.- + \text{Fr. } 2'600.-) \times 10}{100} = \text{Fr. } 390.-$$

Le montant annuel à répercuter sur les loyers correspond à l'addition des trois postes calculés ci-dessus.

Exemple de calcul :

$$\begin{array}{ll} \text{Fr. 1'400.-} + \text{Fr. 2'800.-} + \text{Fr. 420.-} = & \text{Fr. 4'620.-} \\ \text{Fr. 1'300.-} + \text{Fr. 2'600.-} + \text{Fr. 390.-} = & \text{Fr. 4'290.-} \end{array}$$

Ce montant doit être mis en rapport avec l'état locatif annuel de l'immeuble pour connaître le pour cent de hausse possible pour chaque loyer.

Exemple de calcul :

$$\frac{4'620.- \times 100}{80'000.-} = \underline{5,78 \%}$$

$$\frac{4'290.- \times 100}{80'000.-} = \underline{5,36 \%}$$

Quand le bailleur occupe lui-même un logement, il est d'usage d'estimer son loyer en fonction des autres loyers pratiqués dans l'immeuble.

Une clé de répartition différente est envisageable si le revenu locatif n'est pas homogène (par exemple : volume, nombre d'appartements).

Seuls les importants travaux réalisés depuis la dernière fixation du loyer peuvent être répercutés sur le loyer.

Il faut que les travaux soient terminés et facturés pour pouvoir les répercuter sur le loyer. Lors de travaux d'envergure, des hausses de loyer échelonnées sont autorisées en proportion des paiements déjà effectués par le bailleur (art. 14 al. 5 OBLF).

Lorsque les travaux durent et que le bailleur souhaite en répercuter une partie seulement (pour lesquels il dispose déjà des factures), il convient d'indiquer au locataire quels sont les travaux couverts par la hausse et d'expliquer clairement qu'une seconde augmentation aura lieu pour les travaux supplémentaires.

Le Tribunal fédéral a en effet estimé qu'il faut se demander, en interprétant les déclarations du bailleur lors de la première augmentation selon le principe de la bonne foi, si le locataire pouvait, d'après les circonstances qu'il connaissait, admettre que celle-ci englobait seulement une partie des coûts et que le bailleur projetait de ce fait une nouvelle majoration si des frais supplémentaires devaient être engagés.

Notons enfin que cette méthode de calcul ne permet pas au bailleur d'introduire dans le loyer des réserves d'entretien pour travaux futurs (provisions).