

ImmoPlus

Droit

Le propriétaire d'une PPE peut-il louer son bien comme il l'entend?

Page 20

Déco

Communiquer, célébrer et accueillir: les multiples fonctions de la décoration.

Page 23

Comment l'inflation renchérit nos frais de logement

Locataires ou propriétaires, privés ou professionnels, certains sont déjà touchés, d'autres pourraient l'être à terme.

Fabrice Breithaupt

En Suisse, l'indice national des prix à la consommation (IPC, lire plus bas) a augmenté de 0,4% en avril par rapport à mars, sous l'effet en particulier de la hausse des prix du mazout, indique l'Office fédéral de la statistique (OFS). Sur une année, soit entre avril 2021 et avril 2022, l'évolution est plus marquée, le renchérissement atteignant 2,5% (voir aussi le graphique ci-contre).

Mais ce niveau reste bien en deçà de celui de certains pays, comme la Turquie, où l'inflation a atteint en avril près de 70%!

Du coup, tout (ou presque) coûte plus cher. Le logement n'échappe pas au phénomène. Pourquoi? Explications.

Qu'est-ce que l'inflation?

C'est l'augmentation généralisée et durable des prix des biens de consommation et des services à la personne. Elle entraîne une perte de notre pouvoir d'achat, puisque nous

devons, avec le même niveau de revenus, payer des produits et des prestations plus chers.

En Suisse, l'inflation est mesurée tous les mois par l'OFS via l'IPC. Cet indice couvre tous les domaines de la consommation des ménages privés, comme l'alimentation, les boissons, l'habillement, la santé, les loisirs, mais aussi le logement et l'énergie.

À noter que la pondération donnée dans le panier type au logement et à l'énergie étant de près de 27% en 2022, ce groupe de dépenses est de loin celui qui influence le plus le niveau de l'IPC.

Quelles sont les causes de l'inflation actuelle?

Le phénomène est mondial. Il a commencé au milieu de 2021 avec la forte reprise économique qui a fait suite à la crise sanitaire du Covid-19. L'offre peinait à satisfaire la demande, les prix ont commencé à prendre l'ascenseur.

La situation se poursuit à cause de la guerre entre l'Ukraine et la Russie. Ce conflit perturbe la production et l'approvisionnement de certains produits agricoles et énergétiques, et donc renchérit leurs prix sur les marchés. L'inflation pourrait continuer aussi longtemps que les hostilités durent. Sans compter le risque d'un nouvel événement d'impact planétaire.

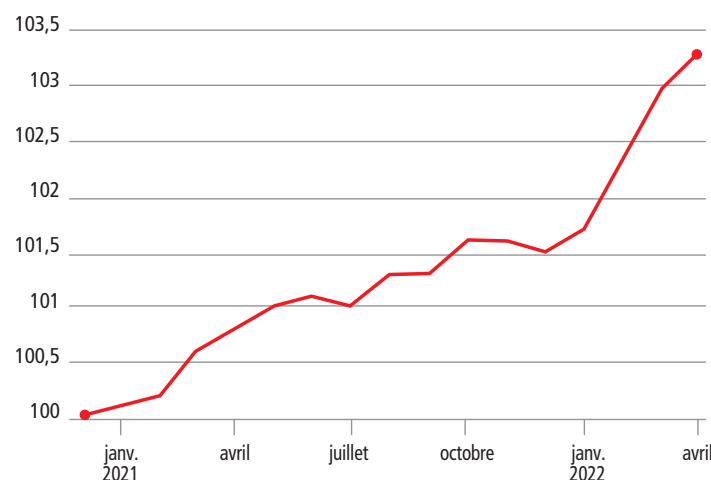
Comment l'inflation renchérit-elle le coût du logement?

L'impact le plus connu est la hausse des prix des matériaux de construc-



L'inflation renchérit les loyers et le coût des intérêts des prêts hypothécaires. GETTY IMAGES

Indice des prix à la consommation (déc. 2020 = 100)



Infographie: GL. Source: OFS

tion, notamment ceux issus du pétrole, comme le plastique. Cette hausse est due à la désorganisation des réseaux de production et de distribution, provoquée par la pandémie de SARS-CoV-2. Elle peut entraîner une augmentation des prix des logements nouvellement construits, mais aussi des travaux de rénovation sur des biens existants, par exemple.

Les loyers et les prêts hypothécaires peuvent aussi être touchés. Comment? Le mécanisme est assez simple, comme l'explique Vincent Leroux, président du SVIT Romand, la section romande de l'Association suisse de l'économie immobilière: «Les banques centrales ont notamment pour mission de maîtriser l'inflation. C'est le cas en Suisse de la BNS (ndlr: Banque nationale suisse). Pour ce faire, elle a la possibilité de relever son taux directeur. Lorsqu'elle le fait, les taux d'intérêt des établissements financiers suivent et augmentent à leur tour. Le but de la manœuvre est de diminuer le recours au crédit et ainsi de freiner le niveau de la consommation, donc la demande, et donc l'évolution à la hausse des prix de l'offre. Mais, si les taux d'intérêt progressent, les loyers peuvent augmenter. Idem pour le coût des intérêts d'un prêt hypothécaire.»

«Certes, la BNS n'a pas encore relevé son taux directeur. Mais la banque centrale américaine, elle, l'a d'ores et déjà fait, l'augmentant de 50 points de base au début de mai, précise Stéphane Mischler, directeur des ventes chez MoneyPark

(ex-DL MoneyPark), leader suisse des courtiers indépendants en financement immobilier. Les prévisions estiment que la Banque centrale européenne suivra la tendance au cours des prochains mois. Cela amènera la BNS à s'aligner en deuxième moitié d'année. Les taux hypothécaires actuels ont déjà réagi en augmentant (ndlr: lire plus loin).»

Tous les locataires sont-ils touchés?

Tous les locataires le sont ou le seront, mais dans des proportions différentes, répond Pierre Stastny, juriste à l'Asloca Genève.

Sur le court terme en tout cas, certains le sont davantage que d'autres. C'est en particulier le cas de ceux dont le bail (pour un logement, un bureau ou un commerce) est récent et dont le loyer est déjà élevé. «Ces contrats ont été signés à une époque où le taux d'intérêt de référence pris en compte pour fixer le loyer était bas (ndlr: taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse, annoncé par l'Office fédéral du logement chaque trimestre), explique-t-il. Car le Code des obligations autorise le bailleur à majorer le loyer de 3% pour chaque hausse d'un quart de point du taux hypothécaire de référence.»

Une autre catégorie de locataires est aussi directement concernée: ceux qui ont contracté un bail (résidentiel ou commercial) dont le loyer est indexé à l'inflation. L'homme de loi explique: «Le droit du bail autorise le bailleur à réper-

Suite en page 20

Suite de page 19

cuter sur le loyer 40% seulement de l'inflation mesurée par l'IPC. En revanche, si le bailleur a conclu avec le locataire un bail d'une durée de cinq ans ou plus et que le contrat contient une clause d'indexation, le premier peut alors répercuter sur le loyer la totalité de l'inflation constatée.»

C'est-à-dire? «Si l'IPC augmente, par exemple, de 1%, le bailleur «usuel» peut majorer le loyer de 0,4%, et de 0,8% si l'indice progresse de 2%, explique Pierre Stastny. Le bailleur au bénéfice d'un bail à loyer indexé, lui, peut répercuter toute l'évolution de l'indice, soit 1 ou 2% pour reprendre notre exemple.»

Le juriste indique que les locataires qui occupent des logements appartenant à des caisses de pension ont souvent signé un bail à loyer indexé à l'inflation. «Et pour cause: les caisses de pension versant des prestations sur le long terme, elles sont attachées à une augmentation constante du loyer», explique-t-il. Et dans le canton de Genève, par exemple, «cela représente beaucoup de monde», estime-t-il.

«Les locataires professionnels occupant des locaux destinés à un usage commercial, comme des bureaux ou des magasins, ont, dans la très grande majorité des cas, signé un contrat de bail à loyer indexé à l'inflation», ajoute Vincent Leroux, qui est en outre directeur exécutif chez CBRE, groupe international spécialisé dans le conseil en immobilier d'entreprise.

Pierre Stastny prévient: «Pour qu'un bail prévoyant une indexation du loyer à l'inflation soit conforme, et donc que l'augmentation consécutive du loyer soit

légal, le contrat doit contenir une disposition qui le prévoit clairement et qui fixe aussi la durée du bail. À défaut, la clause d'indexation est nulle et la hausse du loyer n'est pas valable.»

Du reste, Pierre Stastny rappelle que les locataires peuvent également demander des diminutions de leur loyer en se basant sur la baisse du taux d'intérêt de référence, lequel sert aussi à établir le niveau des loyers. «Toutefois, le locataire dont le bail est à loyer indexé ne peut pas le faire à n'im-



Vincent Leroux
Président du SVIT Romandie



Stéphan Mischler
Directeur des ventes chez MoneyPark



Pierre Stastny
Avocat à l'Asloca Genève

porte quel moment au cours du contrat. Il doit le faire pour la date d'expiration d'une période d'indexation; en principe tous les cinq ans, étant donné que ce type de bail se renouvelle tous les cinq ans.»

Ce droit n'est pas assez utilisé par les locataires, déplore souvent l'Asloca. L'organisation conseille à ceux-ci de le réclamer par écrit et par recommandé, les bailleurs ne répercutant souvent pas systématiquement d'eux-mêmes les baisses de ce taux.

Quid des propriétaires?

Pour bien comprendre, il faut distinguer différents types de pro-

priétaires: les accédants, dont le prêt hypothécaire est en cours, et les non-accédants, qui ont soldé leur crédit immobilier. Et il y a les aspirants propriétaires, autrement dit des locataires qui cherchent à acheter leur propre logement.

Ce sont les aspirants propriétaires et les propriétaires accédants qui ont très récemment contracté un prêt hypothécaire qui, respectivement, risquent d'être impactés ou qui le sont déjà. C'est ce qu'explique Stéphan Mischler: «Avec l'inflation, les taux d'intérêt fixes à dix ans, qui sont le plus souvent choisis par les emprunteurs en Suisse, ont commencé à augmenter: ils ont doublé et varient actuellement en moyenne entre 1,8 et 2,5%, contre 1% environ il y a encore quelques mois. Du coup, cela double aussi le coût des intérêts d'un prêt hypothécaire pour ceux qui cherchent actuellement à acquérir leur logement ou pour ceux qui ont signé tout récemment un crédit immobilier.»

Concrètement? L'expert sort sa calculatrice. «Prenons le cas d'un couple qui veut acheter ou qui a acheté il y a peu de temps un bien d'un montant de 1,25 million de francs. Ayant financé 20% de ce prix sur ses fonds propres, comme l'exigent les règles en matière d'octroi de prêts hypothécaires dans notre pays, il a emprunté auprès d'un établissement financier les 80% restants, soit 1 million. Pour cette somme, avec un taux d'intérêt de 1%, le coût annuel du crédit, c'est-à-dire les intérêts du capital prêté, est de 10'000 francs. À 2%, ce coût double et passe à 20'000 francs, soit 10'000 de plus. Résultat: sur dix ans, le couple payera 200'000 francs d'intérêts au lieu de 100'000, soit donc 100'000 de plus.»

Bien entendu, les intérêts d'un prêt hypothécaire sont déductibles des impôts, mais à hauteur de 30 à 40% «seulement», rappelle Stéphan Mischler, qui n'a pas rangé sa calculatrice: «Au final, le coût du crédit hypothécaire, déductions fiscales faites, revient entre 120'000 et 140'000 francs avec un taux de 2%, contre 60'000 à 70'000 avec un taux de 1%, soit donc entre 60'000 et 80'000 de plus sur une décennie.»

Pour leur part, les propriétaires accédants qui ont contracté leur prêt hypothécaire il y a plus longtemps, à l'époque où les taux d'intérêt étaient plus proches du 1%, seront, eux aussi, fatalement touchés par la remontée des taux d'intérêt due à l'inflation lorsqu'ils devront renouveler leur prêt hypothécaire, ajoute l'expert.

Les propriétaires qui cherchent à vendre leur bien pourraient être, eux aussi, touchés à terme par les conséquences de l'inflation, poursuit Stéphan Mischler: «Le coût du crédit augmentant, certains aspirants propriétaires pourraient ne plus être en capacité financière de réaliser leur rêve d'acquisition. S'il y a moins de demandeurs sur le marché, les propriétaires vendeurs pourraient devoir revoir à la baisse leurs prétentions, et les prix de vente pourraient donc baisser.» Pour l'heure, il ne s'agit que d'un scénario, souligne-t-il.

Stéphan Mischler relativise: même à 2%, les taux d'intérêt restent actuellement bas en Suisse. Et de conseiller néanmoins, à ceux qui le souhaitent et le peuvent encore financièrement, de ne pas trop tarder à finaliser leur projet d'acquisition immobilière avant que les taux ne remontent encore.

C'est votre droit

Louer dans une PPE: quelles conditions?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch

Christophe Aumeunier

Secrétaire général de la CGI *



Question de Carlo S. à Genève: «Je suis propriétaire d'un appartement dans une propriété par étages depuis sa création. Je vais quitter la Suisse pour plusieurs années et je souhaite louer mon appartement durant cette période. Pendant mon absence, que dois-je faire et que risque-t-il d'arriver si mon locataire cause des nuisances aux autres propriétaires de la PPE?»

Le propriétaire d'un appartement au sein d'une PPE peut librement louer son bien, pour autant que l'acte constitutif de cette PPE ou une convention ultérieure ne prévoit pas qu'une part de copropriété ne peut être valablement louée uniquement si les autres copropriétaires ne s'y opposent pas.

Lors de l'établissement du contrat de bail, il est judicieux d'intégrer au contrat, en plus des documents contractuels typiques, le Règlement d'administration et

d'utilisation de la PPE, afin que chaque personne vivant dans l'immeuble soit soumise aux mêmes règles.

Dans le cas où le locataire viole ses obligations contractuelles, en causant par exemple des nuisances sonores, les autres copropriétaires ne sont pas en mesure d'agir directement contre lui pour les faire cesser. Ils sont tenus d'informer le propriétaire ou la régie s'occupant de la gérance du bien. Ils peuvent également s'adresser à l'administrateur de la PPE, afin qu'il exige du propriétaire la cessation des troubles.

En conséquence, si, durant le contrat de bail, notre lecteur avait connaissance d'un comportement de son locataire contraire à la loi ou aux divers règlements, soit par des autres copropriétaires ou par l'administrateur, il devra immédiatement mettre son locataire en demeure de cesser cette violation et, s'il persiste, résilier son contrat de bail de manière anticipée.

Dans le cas où notre lecteur ne prendrait aucune mesure pour mettre fin à ces troubles et que la situation devienne inacceptable et intolérable pour les autres copropriétaires de l'immeuble, l'assemblée générale pourrait alors entreprendre certaines démarches à l'encontre du copropriétaire bailleur, allant même jusqu'à demander son exclusion de la PPE.

* Chambre genevoise immobilière, www.cgionline.ch