

## L'avis de l'expert

## L'indemnité pour plus-value en fin de bail

Albert von Braun

Avocat à la Fédération vaudoise des entrepreneurs



**E**n début de location ou en cours de bail, le locataire souhaite parfois effectuer des travaux sur la chose louée, comme poser une nouvelle cuisine agencée en remplacement de l'ancienne dans un bail d'habitation, ou aménager à sa guise les locaux qu'il loue dans un bail commercial. Par principe, il lui faut obtenir l'accord écrit du bailleur (art. 260a CO).

S'ils sont tolérés par le propriétaire, les travaux effectués par le locataire deviennent des parties intégrantes de la chose louée (art. 642 al. 1 CC). Ce principe, dit «de l'accession», a pour conséquence que le propriétaire de la chose louée devient aussi originellement propriétaire des parties intégrantes. Cependant, le propriétaire de la chose peut devoir, selon les circonstances, payer une in-

demnité à la personne qui a effectué ces aménagements, ou, à certaines conditions, tolérer leur enlèvement.

Tel est le cas, lorsqu'il a consenti au principe des travaux, car l'art. 260a al. 3 CO confère au locataire le droit à une indemnité lorsque, à la fin du rapport contractuel, la chose louée présente une plus-value considérable résultant de la rénovation ou de la modification effectuée et acceptée par le bailleur. Ainsi, par principe, le locataire sortant doit laisser sur place les aménagements qu'il a effectués et en contrepartie, le bailleur doit lui verser une indemnité pour la plus-value apportée. Il est conseillé de prévoir les modalités de fixation de cette indemnité, par exemple en convenant que celle-ci correspondra à la valeur des travaux, diminuée de 10% par an à compter de leur exécution. En cas de litige, le montant de cette plus-value est fixé librement et en équité par le juge, en tenant notamment compte du loyer réduit dont a pu bénéficier le locataire en contrepartie des travaux et de l'ensemble des circonstances qui ont motivé la fin des rapports contractuels.



Les travaux effectués pour un locataire doivent dans tous les cas être approuvés par le propriétaire. ISTOCK

Lorsque le propriétaire a toléré les travaux sans fournir d'indemnité pour les frais engagés et qu'il est impossible au locataire d'en obtenir une, ce dernier peut prétendre détacher et s'approprier les aménagements effectués en cours de bail sur la chose louée.

En revanche, dans l'hypothèse où le locataire effectue des travaux sans l'autorisation du bailleur, il ne peut prétendre à aucune indemnité en fin de bail. Le bailleur pourra en outre exiger du locataire qu'il remette, à ses frais, les locaux dans leur état antérieur.

Enfin, même s'il n'a pas donné son accord, le bailleur s'expose à certains risques, notamment celui de voir une hypothèque légale inscrite sur l'objet loué par un entrepreneur que le locataire n'aurait pas payé.

La situation peut donc s'avérer particulièrement complexe. Afin de prévenir un litige en fin de bail, il est recommandé de passer une convention précise portant sur des travaux à effectuer par le locataire, comprenant notamment la liste des travaux qu'il est autorisé à entreprendre. Le bailleur pourra assortir son accord de conditions particulières, comme l'obligation pour le locataire de faire appel à des professionnels pour effectuer les travaux, prendre toute mesure utile à diminuer les nuisances causées au voisinage ou encore exiger le versement de sûretés pour garantir le paiement des travaux et éviter ainsi l'inscription d'une hypothèque légale sur le bien loué.

[www.fve.ch](http://www.fve.ch)

## Chronique

Par Marie Seiler, responsable de secteur des placements immobiliers pour des clients tiers chez Swiss Life Asset Managers, membre du comité de Wipswiss



## Le commerce de détail résiste s'il est bien situé

Le commerce de détail n'est pas seulement en difficulté depuis la crise du coronavirus. Cela peut être vrai pour de nombreuses places de marché en Europe, mais dans les emplacements de premier ordre en Suisse, le segment a été très résistant.

Contrairement au marché européen, le commerce de détail suisse a pu augmenter son chiffre d'affaires en 2020 par rapport à l'année précédente. Bien que la part du commerce en ligne ait également augmenté en Suisse, le commerce de détail stationnaire est loin d'être passé à la trappe. C'est ce que montre notamment

l'analyse des données relatives à l'utilisation des cartes de débit et de crédit. Après que les dépenses moyennes par carte ont chuté durant le confinement, elles ont atteint de nouveaux records annuels dans la semaine qui a suivi la deuxième phase de déconfinement. Les Suisses ne tournent donc nullement le dos au commerce de détail traditionnel.

La résistance du commerce de détail suisse est due à la combinaison d'un confinement relativement modéré et d'un pouvoir d'achat élevé. Après l'effondrement des loyers au sein des objets dits «High

Street» en Europe, le marché suisse des surfaces commerciales, très résistant, montre déjà des signes de reprise en 2021: au premier semestre, les loyers des meilleurs emplacements ont augmenté de 2% en moyenne sur les cinq principaux marchés suisses - alors que la moyenne européenne a continué de baisser sur la même période.

Toutefois, il convient de jeter un regard différencié sur le marché suisse des surfaces commerciales. Alors que les loyers des meilleurs emplacements à Zurich sont maintenant bien supérieurs au niveau

d'avant la pandémie et qu'ils sont restés stables à Lausanne, le marché bernois a perdu du terrain lors des dix-huit derniers mois. Cette image est également visible en 2021: alors que les loyers de premier ordre à Berne ne se sont pas encore redressés, ils sont restés stables à Genève et à Bâle. Ceux de Zurich ont déjà repris de la hauteur. Dans l'ensemble, les investisseurs continuent d'avoir une forte demande pour des propriétés situées dans des emplacements de choix aussi stables.

[www.wipswiss.ch](http://www.wipswiss.ch)