

# CONTRAT DE BAIL ET VALORISATION IMMOBILIÈRE

## DUE DILIGENCE RELATIVE À LA VENTE D'UN IMMEUBLE LOCATIF

18<sup>ème</sup> séminaire sur le droit du bail  
Neuchâtel, 3/4 et 17/18 octobre 2014



**Prof. Blaise Carron**  
**Me Placidus Plattner**

## INTRODUCTION

---

### **I. Généralités**

- A. Valeur d'un immeuble locatif de rendement
- B. Due Diligence juridique

### **II. Éléments choisis de la due diligence**

# I. Généralités

## A. VALEUR D'UN IMMEUBLE LOCATIF DE PLACEMENT



**Méthode DCF**  
**(discounted cash flow)**  
fondée sur le  
rendement

$$DCF = \frac{CF_1}{(1+r)^1} + \frac{CF_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+r)^n}$$

CF = Cash Flow

r = discount rate (WACC)

# I. Généralités

## A. VALEUR D'UN IMMEUBLE LOCATIF DE PLACEMENT

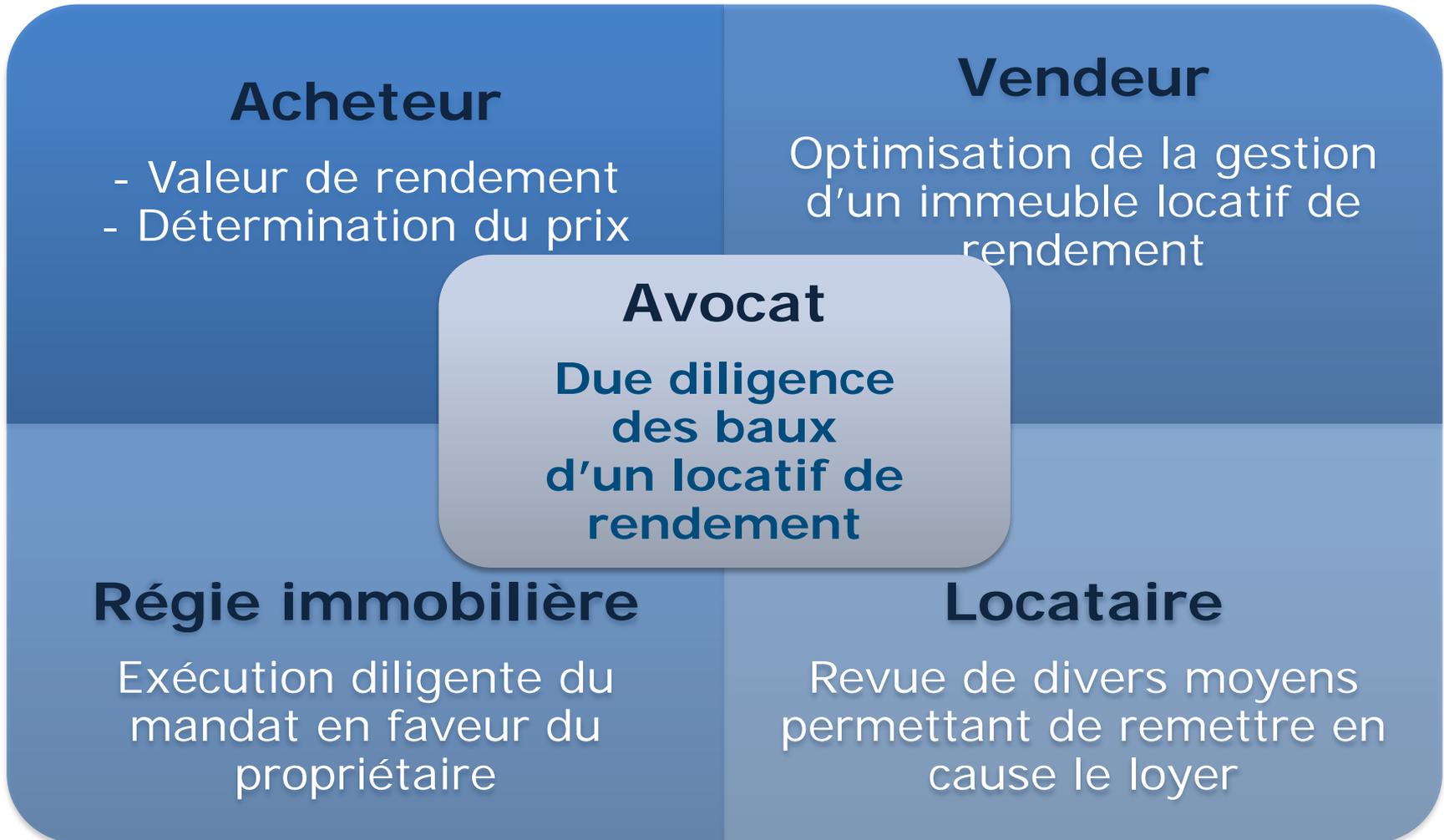
### Exemple de calcul selon la méthode DCF (p. 8 s.)

Valeur actualisée des <b>revenus locatifs nets</b> pour l'horizon de <b>prévision</b> (année 1 à 10)	1'029'420
Valeur actualisée des <b>revenus locatifs nets</b> pour le reste de l'horizon <b>économique</b> (année 11 à 100)	+ 1'807'125
Valeur actualisée des <b>cycles de rénovation</b> (année 1-100)	- 1'008'100
<b>Valeur de l'immeuble</b>	<b>= 1'828'445</b>

Paramètre central =



→ Baux = élément central de la due diligence juridique



## I. Généralités

## II. Éléments choisis de la due diligence

A. Locataire

B. Objet loué

C. Loyer

D. Durée des baux

E. Travaux du locataire

F. Modalités diverses

G. Documents contractuels

H. Droits d'emption, de préemption ou de prélocation

**BUT**



**Identifier le locataire et les  
qualités de l'objet**

## II. Éléments choisis de la due diligence

### A. LOCATAIRE / B. OBJET DU BAIL



**BAILLEUR**

**BAIL**



**LOCATAIRE**

**YAHOO!**

**Yahoo! Inc.**

**Yahoo! Sàrl**

- Colocataires
- Solvabilité
- Sûretés

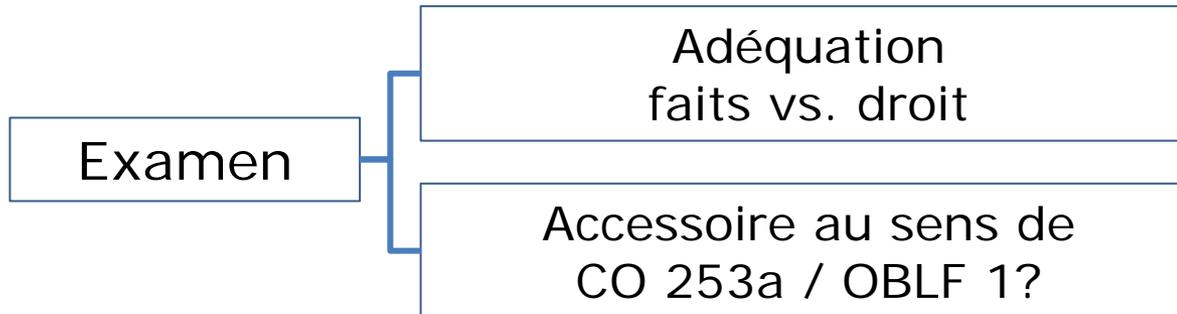
## Objet

### Extrait du registre foncier

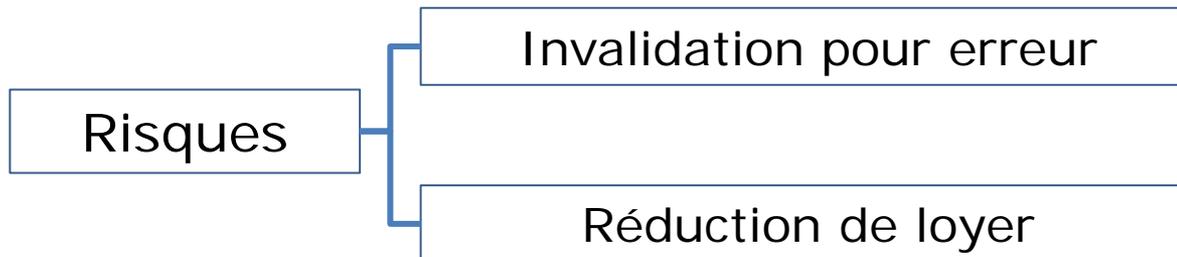
- Servitudes
- Gages immobiliers
- Mentions et annotations



## Places de parc



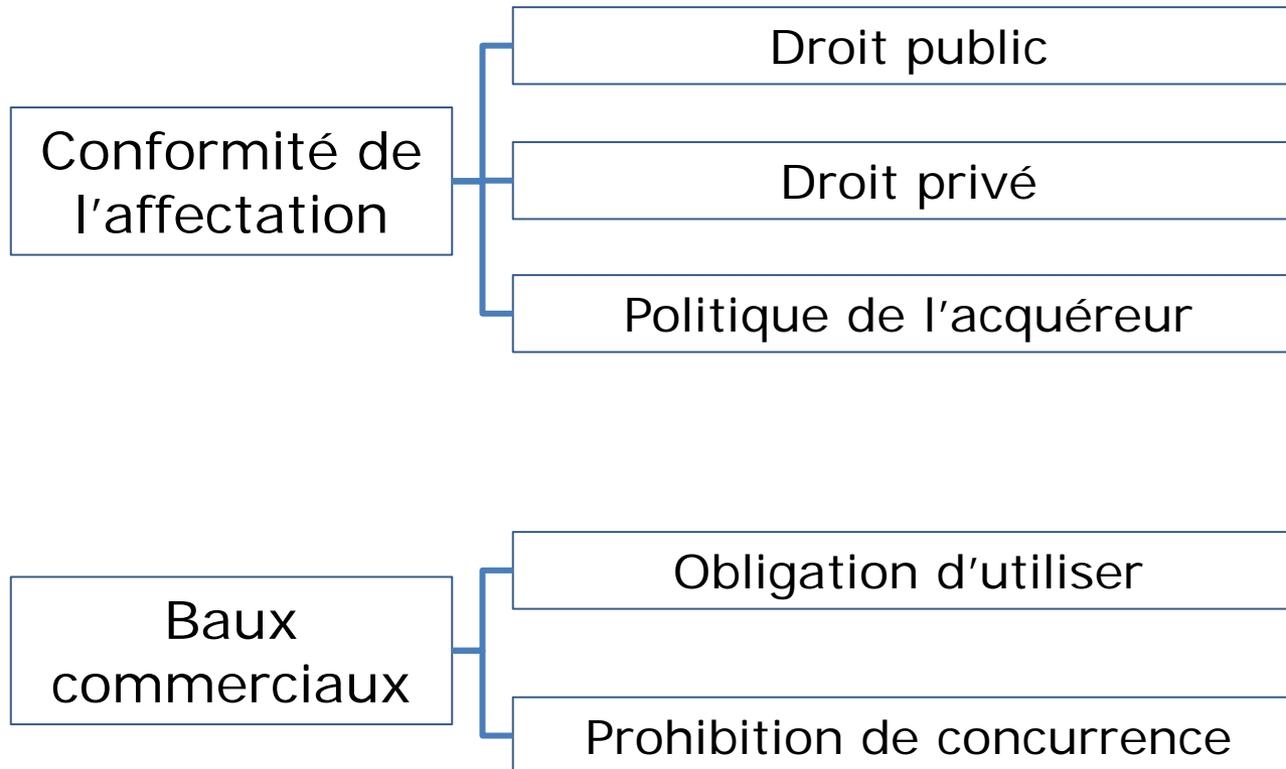
## Surfaces



### Cas critique à contrôler :

- loyer fixé en fonction de la surface +
- absence d'accord des parties sur la conformité des mètres

## Utilisation des locaux



## C. Loyer / D. Durée du bail

But de l'analyse : vérifier l'état locatif

- **Type de loyer**
  - Loyers libres et loyers contrôlés  
Formule officielle obligatoire?
  
- **Loyer net**
  - Concordance de l'état locatif et des contrats
  - Risques de réduction (critères relatifs)
  - Indexation valable?
  - Possibilité de reporter les prestations supplémentaires du bailleur?

- **TVA**
  - Option ou possibilité d'opter
  - Changement d'affectation / impôt sur les prestations à soi-même / récupération de l'impôt préalable
  
- **Frais accessoires**
  - « convention spéciale »
    - Locaux commerciaux : ca. CHF 30-80/m<sup>2</sup>/an
    - Énumération complète et détaillée?
    - Frais en relation avec l'usage de la chose?
  
- **Sûreté** (type, multiple du loyer mensuel)

- **Types de durée**
  - Durée déterminée
  - Durée indéterminée
  
- **Conséquences**
  - Possibilité de modifier le loyer / le contrat de manière unilatérale
  - Délai et terme de résiliation
  
- **Risques de résiliation/de locaux vacants**
  
- **Prolongations**
  - Options (proprement dite / improprement dite)
  - Risque de demandes de prolongation

## BUT: Identifier les charges extraordinaires

CO 260a I: Accord « écrit »

**Si  
autorisation,  
examen de...**

Obligation de remise en état  
(CO 260a II)

Obligation d'indemniser le  
locataire (CO 260a III)

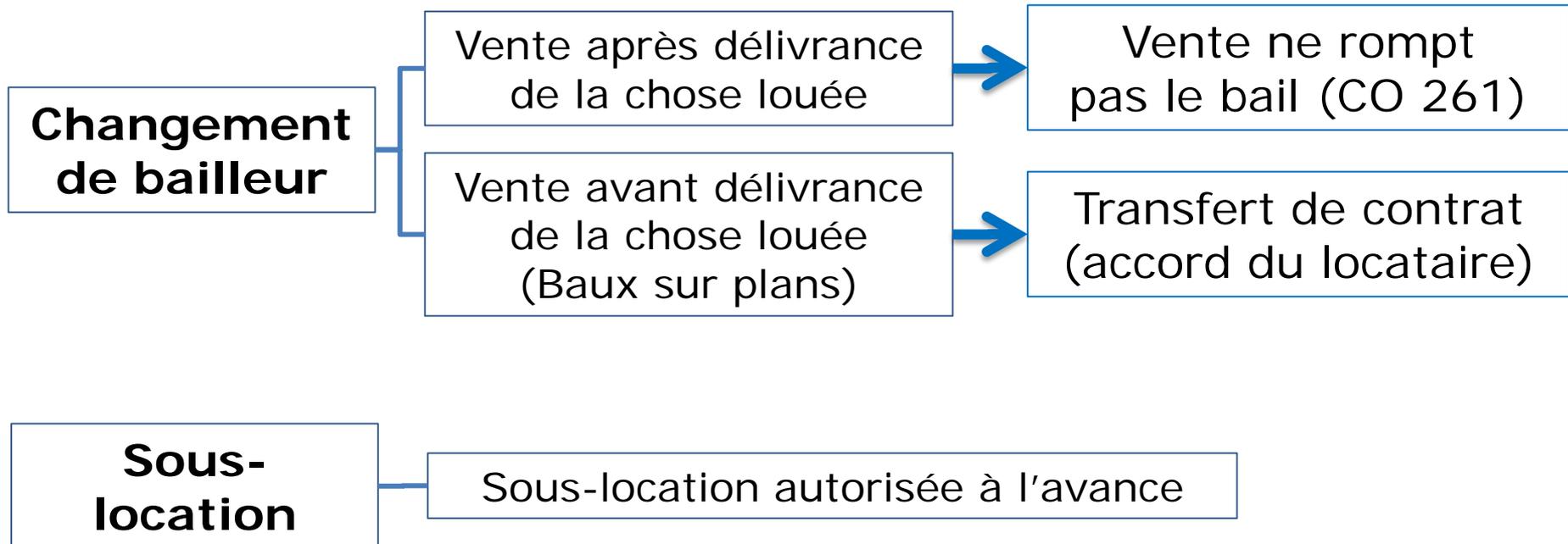
**Questions  
particulières**

Entretien des aménagements  
du locataire (locaux bruts):  
document d'interface?



## II. Éléments choisis de la due diligence

### F. MODALITES DIVERSES



## G. Documents contractuels

But de l'analyse :

- Dossier complet
- Documents opposables aux locataires

- **Signatures**
  - Contrats et documents contractuels
  - Formules officielles
  
- **Dossier complet?**
  - Contrats
  - Annexes (plans, descriptif, tableau des délimitations, conditions générales, etc.)
  - Avenants
  - Formules officielles
  - Procès-verbaux de remise des locaux

## H. Droits de préférence

But de l'analyse : identifier des risques pour l'opération d'acquisition et pour la future location

- **Droit d'emption**
- **Droit de préemption**
- **Droit de prélocation / droit de premier refus**

# MERCI DE VOTRE ATTENTION !

---

Prof. Blaise Carron

Av. du 1<sup>er</sup>-Mars 26

CH-2000 Neuchâtel

Blaise.Carron@unine.ch

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

Placidus Plattner

WENGER PLATTNER

Goldbach-Center, Seestrasse 39

CH-8700 Küsnacht-Zürich

Placidus.Plattner@wenger-plattner.ch

[www.wenger-plattner.ch](http://www.wenger-plattner.ch)