

# Circulaires juridiques

Circulaire n°21/2020

Aux membres des Associations immobilières

---

Genève, le 16 novembre 2020  
P14.5.1/AH

## Changement de jurisprudence pour le calcul du rendement net Arrêt du Tribunal fédéral du 26 octobre 2020 (4A\_554/2019)

Mesdames, Messieurs,

Nous avons le grand plaisir de vous annoncer que le Tribunal fédéral a changé sa jurisprudence, principalement applicable dans le cadre du calcul du rendement net en cas de contestation de loyer initial, et ce sur deux points :

- les fonds propres investis sont dorénavant revalorisés à 100 % selon l'évolution de l'ISPC et non plus à 40 %
- le taux de rendement admissible est de 2 % au-dessus du taux hypothécaire de référence (au lieu des + 0.5%) lorsque le taux de référence est inférieur ou égal à 2 %.

Le Tribunal fédéral a enfin reconnu que les paramètres qui découlaient de ses jurisprudences de 1994 et 1986 n'étaient plus en adéquation avec la réalité économique et que les loyers auxquels le calcul de rendement conduisait étaient insuffisants pour les caisses de pensions qui doivent servir des rentes à leurs assurés et en conséquence obtenir un rendement suffisant. Le Tribunal fédéral a jugé que cela valait également pour tous les propriétaires, qui courent aussi des risques. Autrement dit, la méthode utilisée conduit à des loyers qui ne sont plus dans un rapport adéquat avec la mise à disposition de l'usage des habitations en question.

Nous saluons ce changement de jurisprudence, qui avait été appelé de nos vœux. Des propositions en ce sens avaient d'ailleurs été formulées par le biais d'initiatives parlementaires comme par le biais de recours au TF (notamment dans une affaire défendue par Me Julien BLANC qui demandait ce changement de jurisprudence, cf. arrêt 4A\_465/2015).

C'est le lieu de rappeler que la CGI avait longuement collaboré à la rédaction de ces initiatives dans un groupe de travail regroupant notamment le HEV et M. Olivier FELLER, auteur de l'initiative 17.491 citée par le Tribunal fédéral lorsqu'il admet que les conditions pour un changement de jurisprudence sont remplies.



# Circulaires juridiques

Concrètement, et contrairement à ce que certains ont déjà évoqué publiquement, cela ne permettra pas à ce stade d'augmenter les loyers (sauf dans les cas de loyers anciens qui démontreraient un rendement insuffisant).

En revanche, cette jurisprudence aura un effet bienvenu lors des contestations de loyer initial, mais également selon nous au moment des demandes de baisse de loyer lors des sorties de contrôle.

Nous restons à disposition pour tout complément d'information et nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.



Anne Hiltbold  
Titulaire du brevet d'avocat

Annexe : arrêt 4A\_554/2019

