

GE_GERICHTE 4A_554/2019 vom 26. Oktober 2020

GE Cour de justice, 2020-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_554_2019

FR: GE_GERICHTE 4A_554/2019 du 26 octobre 2020

IT: GE_GERICHTE 4A_554/2019 del 26 ottobre 2020

Regeste

Résumé: CALCUL DE RENDEMENT-REEVALUATION DU 100% DES FONDS PROPRES Pour déterminer le rendement net, il faut déterminer tous les coûts d'investissements effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble, et en déduire les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis. Le montant des fonds propres doit ensuite être réévalué pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO). La limitation de la revalorisation à seulement 40% des fonds propres, sans égard aux fonds propres réellement investis, ne peut être maintenue. Si elle avait pu apparaître, à certains, justifiée dans le contexte d'une forte augmentation des taux hypothécaires, respectivement de l'inflation pour limiter la hausse des loyers, elle perd son sens dans le cadre d'un calcul concret selon la méthode absolue et dans les circonstances actuelles. Il y a donc lieu d'admettre que le 100% des fonds propres investis doivent être réévalués selon l'indice suisse des prix à la consommation.

Volltext

Résumé: CALCUL DE RENDEMENT-REEVALUATION DU 100% DES FONDS PROPRES Pour déterminer le rendement net, il faut déterminer tous les coûts d'investissements effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble, et en déduire les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis. Le montant des fonds propres doit ensuite être réévalué pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO). La limitation de la revalorisation à seulement 40% des fonds propres, sans égard aux fonds propres réellement investis, ne peut être maintenue. Si elle avait pu apparaître, à certains, justifiée dans le contexte d'une forte augmentation des taux hypothécaires, respectivement de l'inflation pour limiter la hausse des loyers, elle perd son sens dans le cadre d'un calcul concret selon la méthode absolue et dans les circonstances actuelles. Il y a donc lieu d'admettre que le 100% des fonds propres investis doivent être réévalués selon l'indice suisse des prix à la consommation.

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;CALCUL;RENDEMENT NET;FONDS PROPRES;LOYER

Normes: Normes: CO.269

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.