

GE_GERICHTE ACJC/682/2022 vom 23. Mai 2022

GE Cour de justice, 2022-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_ACJC_682_2022

FR: GE_GERICHTE ACJC/682/2022 du 23 mai 2022

IT: GE_GERICHTE ACJC/682/2022 del 23 maggio 2022

Regeste

Résumé: CONTESTATION LOYER INITIAL - RENDEMENT BRUT - TAUX DE RENDEMENT ADMISSIBLE S'agissant du taux de majoration admissible, le Tribunal fédéral admet désormais que le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués soit fixé à 2%, et non plus à 0,5%, en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2% (ATF147 III 14consid. 8.4). Si cette jurisprudence a été rendue à l'aune de l'art. 269 CO, elle suppose logiquement de réévaluer le taux de rendement admissible en matière de calcul de rendement brut. Il serait sinon difficilement compréhensible que pour un immeuble récent, le rendement soit inférieur sur la base d'un calcul de rendement brut par rapport à un calcul de rendement net. Si l'on prend les mêmes proportions, le taux de rendement admissible devrait dès lors être supérieur de 3.5 à 4% au taux de l'intérêt hypothécaire de référence, lorsque celui-ci ne dépasse pas 2% (CONOD, Rendement net art. 269 CO; réévaluation des fonds propres; taux de rendement des fonds propres [arrêt TF4A_554/2019], in: Newsletter Bail.ch décembre 2020, p. 7).

Volltext

Résumé: CONTESTATION LOYER INITIAL - RENDEMENT BRUT - TAUX DE RENDEMENT ADMISSIBLE S'agissant du taux de majoration admissible, le Tribunal fédéral admet désormais que le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués soit fixé à 2%, et non plus à 0,5%, en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2% (ATF147 III 14consid. 8.4).

Si cette jurisprudence a été rendue à l'aune de l'art. 269 CO, elle suppose logiquement de réévaluer le taux de rendement admissible en matière de calcul de rendement brut. Il serait sinon difficilement compréhensible que pour un immeuble récent, le rendement soit inférieur sur la base d'un calcul de rendement brut par rapport à un calcul de rendement net. Si l'on prend les mêmes proportions, le taux de rendement admissible devrait dès lors être supérieur de 3.5 à 4% au taux de l'intérêt hypothécaire de référence, lorsque celui-ci ne dépasse pas 2% (CONOD, Rendement net art. 269 CO; réévaluation des fonds propres; taux de rendement des fonds propres [arrêt TF4A_554/2019], in: Newsletter Bail.ch décembre 2020, p. 7).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER;LOYER INITIAL;CALCUL;RENDEMENT BRUT

Normes: Normes: CO.269a; CO.269; CO.270

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