

Contestation du loyer initial

Le Tribunal fédéral modifie les règles de protection contre les loyers abusifs.

La nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral a changé deux termes du calcul du loyer admissible pour les locaux d'habitation et commerciaux :

Tout d'abord, alors que l'ancienne pratique permettait un rendement de 0,5% en plus du taux hypothécaire de référence, le rendement dorénavant admis est de 2% en plus du taux hypothécaire de référence.

Ensuite, le Tribunal fédéral indique que les fonds propres investis doivent être revalorisés à 100 pour cent selon l'indice suisse des prix à la consommation, et non plus à 40 pour cent comme jusqu'à présent.

Selon la règle de l'article 269 du Code des obligations, un loyer est abusif s'il permet d'obtenir un rendement excessif. En augmentant par sa jurisprudence le rendement admissible, le Tribunal fédéral rend possible des hausses non négligeables de loyer.

Le Tribunal justifie son revirement de jurisprudence par la baisse durable des taux hypothécaires et par le fait que les caisses de pensions qui investissent dans l'immobilier ne parviennent plus à réaliser un rendement suffisant^[1].

Cette décision de justice arrive quelques semaines avant le traitement, par le Conseil des Etats, de l'initiative parlementaire 17.491 Feller, qui demande à ce que le rendement immobilier admissible le soit à hauteur d'un taux hypothécaire majoré de 2%.

Référence : arrêt du 26 octobre 2020, 4A_554/2019

> Autres éclairages sur notre thème [Social >> Logement](#)

[1] Comme indiqué dans son communiqué de presse :
https://www.bger.ch/files/live/sites/bger/files/pdf/fr/4a_0554_2019_yyyy_mm_d_d_T_f_11_07_31.pdf