

## **Changement de jurisprudence fédérale en matière de rendement net admissible des loyers : un premier pas**

Paudex, le 16 novembre 2020

**L'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) salue le changement de jurisprudence du Tribunal fédéral en matière de rendement net admissible des loyers afin que le droit du bail tienne compte des réalités du marché et espère que les Chambres fédérales en feront de même en acceptant les initiatives parlementaires 17.514 et 17.515 du conseiller national Philippe Nantermod.**

Dans son arrêt du 26 octobre 2020 (4A\_554/2019), le Tribunal fédéral relève que la méthode de calcul dans le cadre du rendement net utilisée jusqu'à ce jour conduit à des loyers très bas. Ils sont en particulier insuffisants pour les caisses de pension qui doivent verser des rentes à leurs assurés ainsi que pour les propriétaires qui courent aussi des risques.

Le Tribunal fédéral modifie sa jurisprudence sur deux paramètres (consid. 8.3 et 8.4 de l'arrêt) :

- Les fonds propres investis doivent dorénavant être revalorisés à 100 % selon l'indice suisse des prix à la consommation et non plus à hauteur de 40 %.
- Le taux de rendement admissible est de 2 % en sus du taux hypothécaire de référence, et non plus de 0.5 %, lorsque ce taux hypothécaire de référence est égal ou inférieur à 2 %.

Autrement dit, le taux de rendement admissible actuel n'est plus de 1.75 % (taux hypothécaire de référence de 1.25 % + 0.5 %), mais de 3.25 % (1.25 % + 2 %).

L'USPI Suisse salue ce changement de jurisprudence nécessaire afin que le droit du bail tienne compte de la réalité du marché. En revanche, nous regrettons que l'ajout de 2 % se limite aux cas où le taux hypothécaire de référence est égal ou inférieur à 2 %. En effet, le rendement restera insuffisant en cas, par exemple, où le taux hypothécaire de référence serait de 2.25 %, étant rappelé que la caisse de pension des employés de la Confédération PUBLICA a des rendements supérieurs à 3 %.

Cela étant dit, nous espérons que les Chambres fédérales donneront une suite favorable aux initiatives parlementaires du conseiller national Philippe Nantermod 17.514 et 17.515 visant respectivement à ce que les dispositions relatives aux loyers abusifs et à la contestation du loyer initial ne soient applicables qu'en cas de pénurie de logements.

### **Pour tous renseignements :**

Philippe Nantermod, président de l'USPI Suisse, 076 584 34 22

Frédéric Dovat, secrétaire général de l'USPI Suisse, 078 767 06 85