ATF 147 III 32 | TF, 05.01.2021, 4A_86/2020*

Le locataire qui agit en diminution du loyer (art. 270a CO) après l’expiration de la durée initiale du bail indexé ne peut invoquer qu’une diminution fondée sur des facteurs relatifs. Le Tribunal fédéral modifie sa jurisprudence en rejetant l’application de la méthode absolue lors de l’examen d’une demande de réduction de loyer après le délai initial d’un bail indexé.

Faits

Un bailleur et deux locataires concluent un contrat de bail portant sur la location d’un appartement de 4 pièces dans le canton de Vaud. Valable pour une durée de cinq ans, le bail est reconductible tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf résiliation par une partie. Le loyer mensuel est fixé à CHF 2’550.- d’après l’indice suisse des prix à la consommation (ISPC). Le contrat prévoit la possibilité de modifier le loyer proportionnellement à la variation de l’ISPC en prenant pour base celui qui est indiqué dans le contrat. Durant la période initiale de cinq ans, les locataires ont obtenu une réduction de loyer de CHF 25.- par mois, fondée sur la baisse de l’ISPC.

Quatre mois avant la fin de la durée initiale, les locataires se prévalent du rendement excessif de la chose louée et requièrent une baisse du loyer initial de CHF 2’550.- à CHF 1’050.- à compter de l’expiration de la période d’indexation. Le Tribunal des baux du canton de Vaud accorde la diminution de loyer réclamée sur la base de la méthode absolue. Le Tribunal cantonal vaudois confirme ce jugement. Il estime qu’en cas de bail à loyers indexés, tant le locataire que le bailleur peuvent prétendre à une baisse, respectivement à une hausse de loyer à l’échéance de la période initiale, en invoquant la méthode absolue du rendement net.

Saisi par le bailleur, le Tribunal fédéral est amené à trancher la question de savoir si le locataire peut agir en diminution du loyer (art. 270*a* CO) avec effet à l’expiration de la durée initiale du bail à loyers indexés en se fondant sur la méthode absolue.

Droit

Le Tribunal fédéral commence par rappeler le but et les conditions de validité d’une clause

Copyright © LawInside.

d'indexation convenue par les parties dans un bail à loyers indexés. Celle-ci vise à garantir au bailleur que le loyer suivra l'évolution du coût de la vie ainsi qu'à offrir au locataire un bail de longue durée et un mode de fixation clair du loyer. À cet effet, l'art. 269*b* CO dispose que les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si (1) le bail est conclu pour une période de cinq ans au moins et que (2) la référence est l'ISPC.

Au début du bail à loyers indexés, le locataire a la possibilité d'ouvrir action en contestation du loyer initial aux conditions de l'art. 270 CO, cette possibilité étant expressément réservée par l'art. 270*c* CO. Durant la période initiale, seule une baisse de l'ISPC peut justifier une diminution de loyer requise par le locataire (art. 270*c* CO *cum* art. 17 al. 2 OBLF). Inversement, le bailleur ne peut prétendre à une augmentation de loyer qu'en cas de hausse de l'ISPC en se fondant sur l'art. 269*d* CO. Ainsi, le bailleur, respectivement le locataire, peuvent uniquement objecter que la baisse ou la hausse réclamée n'est justifiée par aucune variation correspondante de cet indice (art. 270*c* CO).

À l'expiration de la durée initiale du bail à loyers indexés, tant le locataire que le bailleur peuvent, en respectant le délai de résiliation, solliciter une modification de loyer (art. 270*a* CO et 269*d* CO). Se pose toutefois la question de savoir quelle méthode peut être invoquée par le demandeur – locataire ou bailleur – à l'appui de son action en modification du loyer.

En l'espèce, les locataires ont fondé leur demande de diminution de loyer sur la méthode absolue du rendement net, ce que conteste le bailleur. Selon lui, il n'y aurait aucune raison d'offrir aux locataires une nouvelle occasion de contester le loyer initial cinq ans après la conclusion du contrat et ainsi de suite tous les cinq ans. La justification soulevée par le Tribunal cantonal, selon laquelle le bailleur dispose de la même possibilité, ne serait pas pertinente. Par conséquent, aux yeux du bailleur, seuls des critères relatifs pourraient entrer en considération à l'appui d'une demande de baisse de loyer.

Le Tribunal fédéral commence par indiquer qu'il n'est pas contesté que le demandeur – locataire ou bailleur – puisse se prévaloir de la méthode relative à l'appui d'une action en modification du loyer. En revanche, il constate ne jamais s'être prononcé sur l'application de la méthode absolue du rendement net en pareil cas.

Conscient d’avoir toutefois retenu la méthode absolue dans le cas particulier de l’ATF 123 III 76, il relève qu’il s’agissait en réalité de savoir si, faute de contestation du bailleur à l’expiration de la durée initiale, son inaction pouvait lui être opposée pour la période postérieure. De plus, il était question d’un bail à loyers échelonnés pour lequel le bailleur doit pouvoir exiger l’application de la méthode absolue après la reconduction du bail à l’échéance de la durée initiale. Il s’agit de lui permettre d’obtenir après coup une augmentation de loyer destinée à couvrir le rendement brut de ses fonds propres. Un tel raisonnement ne saurait s’appliquer par analogie aux baux à loyers indexés, le but et le caractère aléatoire d’une clause d’indexation étant différents. Le Tribunal fédéral constate qu’une interprétation erronée de ce même arrêt s’est répandue dans ses arrêts ultérieurs, laissant faussement croire que le demandeur dispose d’un choix entre la méthode relative et la méthode absolue. Reconnaissant que sa jurisprudence est entachée d’ambiguïtés, il estime qu’une clarification s’impose.

Ainsi, en reprenant l’argumentation du bailleur, le Tribunal fédéral relève que le locataire a la possibilité d’agir en contestation du loyer initial en début de bail (art. 270*c* CO) en invoquant la méthode absolue et le rendement net excessif (art. 269 CO). Lui donner l’opportunité de le faire à la fin d’une période d’indexation reviendrait à contourner le délai et les conditions prévues par la loi en début de bail. Partant, le Tribunal fédéral refuse aux locataires le droit de fonder leur demande de réduction de loyer à l’expiration de la durée initiale sur la méthode absolue (art. 270*a* CO). Il s’ensuit que les locataires ne peuvent invoquer que des critères relatifs à l’appui de leur demande. Le bailleur conserve toutefois le droit d’opposer l’exception que le (dernier) loyer indexé n’est pas abusif, au motif qu’il ne lui procure pas un rendement suffisant selon la méthode absolue (ATF 121 III 163 consid. 2d/bb).

La demande de réduction de loyer étant rejetée, le recours du bailleur est admis.

Note

Dans leur analyse du présent arrêt, François Bohnet et Philippe Conod soulèvent que ce revirement de jurisprudence étonne d’autant plus que celle-ci avait été confirmée à maintes reprises par le Tribunal fédéral. Ils sont d’avis que le malentendu résultant de l’ATF 123 III

76 et reproduit dans des arrêts ultérieurs n’est pas issu d’une erreur, mais plutôt de la reprise d’un critère clairement établi et argumenté dans ce même arrêt (ATF 123 III 76 consid. 4c). Les auteurs adhèrent toutefois à la justification et à la solution du Tribunal fédéral (François Bohnet/Philippe Conod, Modification du loyer à l’expiration de la durée initiale du bail indexé (arrêt TF 4A_86/2020), Newsletter bail.ch février 2021).

Demeure ouverte la question de savoir comment le Tribunal fédéral trancherait dans l’hypothèse inverse, à savoir en cas d’une demande d’augmentation de loyer par le bailleur. D’après les auteurs précités, dès lors que le bailleur connaît son rendement au début du bail, seule l’évolution de critères relatifs autres que l’indexation pourrait justifier une hausse de loyer à la fin d’une période d’indexation (Bohnet/Conod, *op. cit.*, p. 5).

Proposition de citation : Ariane Legler, L’adaptation du loyer à l’expiration de la durée initiale du bail indexé, in: https://lawinside.ch/1047/