

Tribunal fédéral – 4A_86/2020, destiné à la publication

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 5 janvier 2020

Résumé et analyse

Proposition de citation :

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 2020

Newsletter février 2021

Loyer

Bail à loyer indexé ;
modification du loyer à
l'expiration de la durée
initiale du bail indexé ;
méthode relative ;
application de la méthode
absolue

Art. 269b et 270a° CO



Modification du loyer à l'expiration de la durée initiale du bail indexé

François Bohnet/Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

L'arrêt 4A_86/2020, destiné à la publication au recueil officiel, traite des méthodes d'examen du loyer à la fin d'une période d'indexation. Modifiant sa jurisprudence, le Tribunal fédéral écarte la méthode absolue lors de l'examen d'une demande de baisse de loyer.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

A. Par contrat de bail entré en vigueur le 1^{er} décembre 2013, les locataires ont pris à bail un appartement de 4 pièces au loyer mensuel net de CHF 2'550.-. Le bail est conclu pour une durée initiale de cinq ans et est reconductible tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant la prochaine échéance. Les locataires disposent de la faculté de résilier le bail en tout temps pour la fin d'un mois, sauf pour le 31 décembre.

Durant la période initiale de cinq ans, les locataires ont obtenu une baisse de loyer mensuelle de CHF 25.- fondée sur la base de l'ISPC. Le bailleur ayant refusé d'entrer en matière sur leur demande de baisse de loyer, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon. Une proposition de jugement a été faite par la Commission de conciliation. Les locataires s'y sont opposés et ont saisi le Tribunal des baux ensuite de l'autorisation de procéder qui leur a été délivrée.

Invoquant le rendement excessif de la chose louée, les locataires concluent à une réduction du loyer mensuel de CHF 2'250.- à CHF 1'500.-, puis CHF 1'200.-, puis encore CHF 1'000.- et finalement à CHF 1'050.- à partir du 1^{er} décembre 2018.

Par jugement du 20 juin 2019, le Tribunal des baux a fixé le loyer mensuel net des locataires à CHF 1'050.- dès le 1^{er} décembre 2018. L'appel du bailleur est rejeté par arrêt du 16 décembre 2019. La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du Canton de Vaud considère en effet que, dans le cas d'un bail indexé, tant le locataire que le bailleur peuvent prétendre à une baisse, respectivement à une hausse de loyer, en se fondant sur la méthode absolue du rendement net.

Le recours du bailleur a été admis.

B. Le droit

A l'appui de son recours, le bailleur invoquait qu'il n'y avait aucune raison de faire une différence dans le cadre d'une demande de baisse de loyer entre un bail à loyer indexé et un bail ordinaire.

Seuls les critères relatifs pouvaient entrer en considération à l'appui d'une demande de baisse présentée par le locataire. De plus, il n'y avait aucune raison d'offrir aux locataires une nouvelle occasion de contester le loyer initial cinq ans après la conclusion du bail, et ainsi de suite, de cinq ans en cinq ans. L'argument retenu par la Cour cantonale selon laquelle le bailleur pouvait également solliciter une hausse de loyer sur la base de critères absolus ne constituait pas une justification suffisante.

De plus, le bailleur reprochait à la Cour de ne pas avoir calculé un rendement correct des fonds propres et d'avoir retenu un taux de 0.5% en sus du taux hypothécaire de référence pour le rendement admissible des fonds propres.

Le Tribunal fédéral commence par préciser la question litigieuse : soit de savoir si, en présence d'un bail à loyer indexé d'une durée de cinq ans et reconductible tacitement de cinq ans en cinq ans sans résiliation, un locataire peut demander, à l'échéance de la durée initiale et donc pour la période suivante, une diminution de loyer en invoquant un rendement excessif de la chose louée.

Tant le bailleur que le locataire peuvent invoquer la méthode relative à l'appui d'une demande de hausse ou de baisse de loyer.

Revenant sur certains arrêts, notamment les ATF 123 III 76 et ATF 121 III 163, le Tribunal fédéral considère que la question de savoir si le demandeur – locataire ou bailleur – peut agir en réclamant une modification de son loyer en application de la méthode absolue (rendement net) n'a jamais été tranchée en tant que telle (consid. 3.4.2).

En examinant de manière détaillée sa jurisprudence, notamment les arrêts cités, le Tribunal fédéral relève qu'il s'agissait en réalité de savoir si, après reconduction tacite du bail, le bailleur pouvait, alors qu'il n'avait pas réagi à l'expiration de la durée initiale du bail, notifier par la suite une augmentation de loyer en invoquant la méthode absolue. De plus, il s'agissait d'une jurisprudence rendue en matière de baux à loyer échelonnés et qui concernait surtout les habitations neuves et d'un prix élevé. Dans ce cas, le bailleur pouvait exiger l'application de la méthode absolue après la reconduction du bail à l'échéance de la durée initiale minimum de trois ans, cela pour lui permettre de couvrir le rendement brut de ses fonds propres.

Le Tribunal fédéral considère qu'il n'y a toutefois pas à trancher, dans la présente procédure, une telle question dans le cadre d'un bail échelonné. C'est à la suite d'une mauvaise compréhension de l'ATF 123 III 76 que le Tribunal fédéral a jugé, en octobre 2001, que les deux parties pouvaient exiger la détermination d'un nouveau loyer selon la méthode absolue.

Le Tribunal fédéral en arrive à la conclusion que sa jurisprudence est entachée d'ambiguïté et qu'il convient de trancher définitivement la question.

Relevant que le locataire a la possibilité de contester le loyer initial en invoquant la méthode absolue et le rendement net excessif, que ce soit pour un bail ordinaire ou un bail indexé, le Tribunal fédéral reprend l'argumentation du recourant et souligne qu'à l'expiration de la durée du bail initiale de cinq ans, voire à chaque nouvelle reconduction du bail, cela reviendrait en fait à contourner le délai et les conditions de l'action en contestation du loyer initial. De plus, cette contestation *a posteriori* du loyer initial ne serait pas soumise aux autres conditions de l'art. 270 CO.

Le Tribunal fédéral écarte l'application par analogie de la faculté reconnue aux locataires d'exiger une diminution de loyer à la sortie du contrôle étatique des loyers. En effet, dans le cadre d'une pareille situation, le locataire ne peut pas contester le loyer initial devant le juge civil et faire vérifier par celui-ci que le rendement net est excessif et le loyer abusif, selon les critères de l'art. 269 CO (consid. 3.5 se référant à l'arrêt 4A_157/2019 du 21 avril 2020).

Ainsi, le locataire ne peut invoquer que les critères relatifs à l'appui de la demande de baisse, le bailleur étant toujours fondé à opposer, à titre défensif, le rendement insuffisant de la chose louée.

Le recours est admis, la demande de baisse présentée par les locataires étant rejetée.

Les locataires n'ayant fondé leur demande que sur l'invocation de critères absolus, la demande de baisse présentée par les locataires n'a pas à être examinée sur la base des critères relatifs. Les locataires auraient dû, en effet, prendre des conclusions subsidiaires et invoquer, à cet effet, la baisse du taux de l'intérêt hypothécaire de référence.

III. Analyse

Le Tribunal fédéral retient que sa jurisprudence du 1^{er} octobre 2001 (4C.157/2001) résulte d'un malentendu, erreur perpétuée dans un arrêt de 2011, puis dans des arrêts postérieurs. Elle l'avait déjà été dans un arrêt du 9 juillet 2002 (4C.291/2001 / CdB 2002, p. 136), rendu par une cour à cinq juges. Le Tribunal fédéral avait considéré qu'une demande de baisse présentée par les locataires s'examinait sur la base de critères relatifs uniquement et avait refusé de modifier sa jurisprudence. Le recours de la bailleuse avait ainsi été admis et la demande de baisse présentée par les locataires ne pouvait être examinée que sur la base de critères relatifs. Toutefois, dans cet arrêt, le Tribunal fédéral relevait un certain nombre d'exceptions où bailleur et locataire pouvaient invoquer, à l'appui de la hausse ou de la baisse, des facteurs absolus. Le Tribunal fédéral visait par-là : a) la sortie de l'immeuble du contrôle cantonal des loyers, b) la vente de l'immeuble, pour autant bien évidemment que le prix d'acquisition ne soit pas pour autant exagéré, c) lorsqu'une longue période s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer selon la méthode absolue et que les facteurs relatifs de hausse, respectivement de baisse, ont été épuisés, d) l'expiration de la période d'indexation ou d'échelonnement dans le cadre d'un bail indexé ou d'un bail échelonné. Relevons toutefois que selon le souvenir de l'un des auteurs de la présente note, les exceptions retenues alors par le Tribunal fédéral n'avaient pas été véritablement discutées.

Il n'empêche que la jurisprudence renversée par l'arrêt commenté avait été confirmée à de nombreuses reprises, si bien qu'il n'était de loin pas évident que le Tribunal fédéral aboutisse à un simple constat d'erreur. Ce d'autant plus que le critère posé par l'ATF 123 III 76 consid. 4c était clairement argumenté et semblait valoir tant pour les hausses que les baisses de loyer : « *le bailleur pourra solliciter une majoration du dernier loyer indexé pour le terme de résiliation, sur la base de l'art. 269d CO, et le locataire invoquer l'art. 270a CO à l'appui d'une demande de diminution de son loyer. Dans ce cadre-là, le nouveau loyer admissible devra être déterminé, en fonction des facteurs mentionnés dans l'avis de majoration, soit au moyen de la méthode absolue, soit à l'aide de la méthode relative, la première date de référence étant celle de la conclusion du bail dans cette dernière hypothèse. (...) Toutefois, si, dans ces deux variantes de reconduction tacite d'un tel bail, le bailleur ou le locataire réclamait l'application de la méthode absolue, il y aurait lieu de donner suite à sa demande. En effet, le mode de fixation du loyer indexé, étant donné son caractère aléatoire, rend admissible le recours à la méthode absolue – par exception à la règle jurisprudentielle imposant de relativiser les motifs de hausse absolus* ».

A notre sens, la jurisprudence initiée par l'arrêt 4C.157/2001 n'est pas le fruit d'une erreur, mais consiste en la reprise d'un critère clairement posé dans ATF 123 III 76 consid. 4c et valant pour la fixation du loyer à l'échéance d'une période d'indexation ou ultérieurement. Il n'en était pas pour

autant justifié. Que le bail soit indexé et que sa durée minimale soit de cinq ans n'explique en effet aucunement la raison d'une brèche dans l'application de la méthode relative lors de la durée du bail, contrairement aux hypothèses a) à c) rappelées ci-dessus et déjà évoquées en 2002. La possibilité d'un examen du bail indexé à la fin d'une période d'indexation sur la base de la méthode relative répond entièrement aux besoins, car le locataire aura pu faire application de la méthode absolue en début de bail, en contestant le loyer initial. Il n'existe pas de raison de lui accorder à nouveau ce droit, de plus en dehors des exigences de la contestation du loyer initial. Il n'y a pas plus de raison d'autoriser le recours à la méthode absolue pour permettre un réexamen du loyer lorsque celui-ci n'a pas été remis en cause pour la fin de la période d'indexation, comme le retenait le Tribunal fédéral dans l'ATF 123 III 76 consid. 4c. En effet, la méthode relative ne peut alors plus s'appliquer, puisque le Tribunal fédéral considère que, dans un tel cas, il y a renonciation à invoquer l'évolution des critères. C'est pour cette raison bien spécifique que le Tribunal fédéral avait admis l'application de la méthode absolue.

Reste à déterminer si cette brèche se justifie encore dans l'hypothèse inverse, à savoir à l'appui d'une demande de hausse de loyer, cas de figure non tranché dans l'arrêt commenté (voir consid. 3.6). Ce n'est pas le cas à notre sens, puisque là également, la possibilité d'une adaptation selon la méthode relative à la fin d'une période d'indexation répond aux besoins, le bailleur connaissant son rendement au début du bail, seule l'évolution des critères relatifs autres que l'indexation pouvant justifier une hausse à la fin d'une période d'indexation.