

**2.7. Schuldrecht – allgemein/
Droit des obligations – en général**
**2.7.2. Obligationenrecht – Besonderer Teil –
allgemein/Droit des obligations –
Partie spéciale – en général**
2.7.2.3. Miete, Pacht/Bail à loyer, bail à ferme

**L'adaptation du loyer à l'échéance d'un bail
à loyers indexés**

**Commentaire de l'arrêt du TF 4A_252/2023, 24.10.2023
(destiné à publication)**

Tribunal fédéral, 1^{re} Cour de droit civil, arrêt 4A_252/2023 du 24 octobre 2023 (destiné à publication), A. AG contre B.B., C.B., loyer indexé.



LAURENT BIERI*

Dans l'arrêt 4A_252/2023 du 24 octobre 2023 (destiné à publication), le Tribunal fédéral précise que si les parties ne demandent pas l'adaptation du loyer pour la fin de la période d'indexation, le taux hypothécaire de référence déterminant pour une éventuelle future adaptation selon la méthode relative est celui qui était en vigueur au (dernier) moment auquel la résiliation pour la fin de la période d'indexation aurait pu être demandée.

I. L'arrêt

A. Les faits

Deux colocataires ont conclu le 6 février 2015 avec une bailleresse un bail d'habitation portant sur un appartement de 5,5 pièces dans le canton de Bâle-Ville, avec effet au 1^{er} avril 2015. Le contrat prévoyait un loyer mensuel de 3500 francs, indexé sur l'indice suisse des prix à la consommation, et une durée minimale de cinq ans.

Par avenant du 13 septembre 2019, les parties ont convenu que le contrat pouvait être résilié dans un délai de trois mois pour chaque fin de mois, à l'exception du mois de décembre, mais au plus tôt à l'expiration de la durée minimale de location de cinq ans, soit pour le 31 mars 2020.

Le 4 mars 2020, les colocataires ont demandé une baisse de loyer à partir du 1^{er} juillet 2020, en invoquant la baisse du taux hypothécaire de référence. Devant les autorités cantonales, le désaccord des parties porte pour l'essentiel sur le dernier taux hypothécaire de référence à prendre en considération pour calculer la baisse de loyer. Le Tribunal fédéral doit se prononcer sur cette question à la suite d'un recours en matière civile déposé par la bailleresse.

B. Les considérants

Au moment de la conclusion du contrat, le taux hypothécaire de référence se montait à 2%. Il a par la suite baissé à plusieurs reprises, pour finalement se fixer à 1,25% le 3 mars 2020 (c. 2).

Les colocataires, qui ont demandé la baisse de loyer le 4 mars 2020, estiment que c'est le taux hypothécaire de référence qui existait au moment de la conclusion du contrat, soit 2%, qui doit être pris en considération pour calculer la baisse de loyer. On devrait donc admettre une baisse du taux hypothécaire de référence de 2% à 1,25% (c. 2).

La bailleresse considère au contraire qu'en ne demandant pas de baisse de loyer fondée sur le taux hypothécaire de référence pour l'échéance du bail à loyers indexés, soit pour le 31 mars 2020, en respectant le préavis de trois mois, les colocataires sont présumés avoir admis que le taux hypothécaire en vigueur à ce moment était approprié.

Par conséquent, il faut prendre comme point de comparaison le taux hypothécaire de référence au dernier moment auquel les colocataires auraient pu résilier le bail pour la fin de la période d'indexation. Vu le délai de résiliation de trois mois, la résiliation pour le 31 mars 2020 aurait dû intervenir au plus tard en décembre 2019. C'est donc le taux hypothécaire de référence en vigueur en décembre 2019, soit 1,5%, qui doit servir de point de comparaison. On devrait donc admettre une baisse du taux hypothécaire de référence de 1,5% à 1,25% (c. 2).

Le Tribunal fédéral relève que, si un bail à loyers indexés est renouvelé tacitement ou expressément en tant que bail de durée indéterminée, la clause d'indexation est caduque, à moins que le bailleur ne soit lié durant la période suivante pour au moins cinq ans (c. 3.2).

Les parties peuvent, moyennant respect du délai de résiliation, demander une adaptation du loyer pour le moment où la période d'indexation prend fin. Les parties doivent se fonder sur la méthode relative, et peuvent en particulier se prévaloir d'une variation du taux hypothécaire de référence (c. 3.2).

Si une partie omet de demander une adaptation du loyer pour le moment où la période d'indexation prend fin, elle donne l'impression à l'autre partie qu'elle considère le

* LAURENT BIERI, Professeur à la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. L'auteur remercie Maxime Lepore, assistant diplômé à l'Université de Lausanne, pour son travail de relecture.

loyer actuel comme approprié. Par conséquent, en cas de réexamen ultérieur du loyer selon la méthode relative, c'est la situation au moment auquel les parties auraient pu résilier le bail pour la fin de la période d'indexation en respectant le délai de résiliation qui est déterminante (c. 3.3).

L'art. 13 al. 4 OBLF, qui dispose que « lors d'une modification du loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu de voir en outre si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer », ne justifie pas une autre solution (c. 3.4.2).

Dans la présente affaire, les colocataires n'ont pas demandé d'adaptation du loyer pour la fin de la période d'indexation (31 mars 2020). Ils ont au contraire demandé le 4 mars 2020 une adaptation du loyer pour le 1^{er} juillet 2020. Par conséquent, c'est le taux hypothécaire de référence au moment où les colocataires auraient pu résilier le bail pour la fin de la période d'indexation en respectant le délai de résiliation, qui doit servir de point de comparaison, soit le taux hypothécaire de 1,5% qui était en vigueur en décembre 2019 (c. 3.6).

II. L'analyse

Le message central de cet arrêt est le suivant : si les parties ne demandent pas l'adaptation du loyer pour la fin de la période d'indexation, le taux hypothécaire déterminant pour une éventuelle future adaptation selon la méthode relative est celui qui était en vigueur au (dernier) moment auquel la résiliation pour la fin de la période d'indexation aurait pu être demandée.

Avec cette approche, le moment déterminant lors de l'application de la méthode relative est donc le même pour les variations du taux hypothécaire de référence et pour les autres critères relatifs (la variation des charges, la variation de l'indice des prix à la consommation et les prestations supplémentaires).

Cette précision est importante, car le Tribunal fédéral avait pu donner l'impression précédemment qu'en raison de l'art. 13 al. 4 OBLF, le moment déterminant pour les variations du taux hypothécaire de référence – mais pas pour les autres critères relatifs – était celui de la dernière fixation du loyer qui avait pris en compte le taux hypothécaire de référence¹.

À noter que, selon le Tribunal fédéral, ce n'est pas le taux hypothécaire en vigueur à la fin de la période d'indexation qui est déterminant, mais le taux en vigueur au (dernier) moment auquel les parties auraient pu demander la résiliation pour la fin de la période d'indexation².

¹ Voir notamment TF, 4A_489/2010, 6.1.2011, c. 4.3. Dans l'arrêt commenté, c. 3.4.3, le Tribunal fédéral relève que la portée de l'arrêt 4A_489/2010, qui concernait un contrat de bail à loyers indexés reconduit pour cinq ans avec la clause d'indexation, a été mal comprise par une partie de la doctrine.

² Arrêt commenté, c. 3.3 et 3.5. Sur ce point, voir déjà ATF 123 III 76 c. 4c et SVIT-Kommentar-BEAT ROHRER, art. 269b N 35, in : Das schweizerische Mietrecht – Kommentar, 4^e éd., Zurich 2018.