

Art. 269 et 269a CO
Art. 270 CO

8. Contestation de hausse de loyer - Demande de diminution de loyer

Dans les deux situations qui lui étaient soumises, le Tribunal pouvait procéder par le biais de la méthode absolue, qui détermine le rendement possible de la chose louée. Toutefois, il a appliqué la méthode absolue pour la sortie de régime HLM et la méthode relative pour la demande de baisse. Le fait de procéder ainsi à deux calculs différents pour une même cause crée une insécurité juridique inacceptable, partant arbitraire.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer du 6 février 1997 portant sur la location d'un appartement de six pièces à G. dont le loyer annuel a été fixé à fr. 23'388.- dès le 1^{er} juillet 1997.

Entre juillet 1981 et décembre 2001, l'immeuble a été soumis au régime HLM. Le 11 janvier 2002, la bailleuse a fait notifier un avis de majoration aux locataires fixant le loyer annuel de leur appartement à fr. 27'588.-, sans les charges, dès le 1^{er} avril 2002. Cet avis était ainsi motivé: "Augmentation conforme à l'art. 269 CO, ainsi qu'aux articles 1 et ss de l'OBLF du 9 mai 1990. Sortie du régime HLM."

La hausse de loyer a été contestée par écritures du 11 février 2002 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Non conciliée, l'affaire a été portée devant le Tribunal des baux et loyers.

Dans ses conclusions, la bailleresse, après avoir procédé à un calcul de rendement, a conclu principalement à ce que le Tribunal fixe le loyer annuel de l'appartement à fr. 27'432.-, charges non comprises, dès le 1^{er} avril 2002 et déboute les locataires de leurs conclusions reconventionnelles en baisse de loyer.

Par jugement du Tribunal des baux et loyers du 16 avril 2003, le Tribunal a fixé le loyer annuel de l'appartement à fr. 24'240.- dès le 1^{er} avril 2002, charges non comprises, puis à fr. 23'952.- dès le 1^{er} juillet 2002, charges non comprises. La bailleresse a interjeté appel de ce jugement.

Extrait des considérants

3. Selon l'art. 270a CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

La jurisprudence relative aux hausses de loyer s'applique mutatis mutandis aux demandes de baisses du locataire.

Les critères déterminants pour examiner une demande de baisse de loyer sont, d'une part, ceux existants lors de la dernière fixation de loyer et, d'autre part, ceux connus à la date à laquelle l'actuelle demande de baisse devait, au plus tard, être communiquée au bailleur, notamment par remise à la poste, et qui ont pris effet au plus tard au terme de résiliation (ATF 122 II 20, JdT 1996 I 600, consid. 4b, p. 602).

En général, lorsque le locataire demande une baisse de loyer, en se fondant sur un facteur relatif, le bailleur peut d'abord lui opposer un autre facteur relatif (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, ch. 5.4.2. p. 361 et 7.1 p. 363); il peut aussi lui opposer le rendement insuffisant de la chose louée (ATF 116 II 73; Jdt 1991 I 299) ou les loyers du quartier (ATF 122 III 257 rés. in SJ 1996 p. 542), les critères absolus ayant alors une fonction défensive au profit du bailleur. Dans cette hypothèse, la méthode absolue sert de correctif à la méthode relative (Lachat, *op.cit.*, ch. 5.4.2

p. 361; ATF 121 III 163; ATF non publié du 3 mai 1999 rés. in SJ 1999 I p. 379).

- 3.1 L'art. 270b CO permet au locataire de contester une hausse de loyer qu'il estime abusive s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO.

Lorsque le loyer sort d'une période de contrôle de l'Etat, la jurisprudence a admis que les parties pouvaient fonder leurs prétentions sur la méthode absolue (ATF 123 III p. 173).

- 3.2 Il résulte de la présente procédure que le Tribunal a d'abord procédé à un calcul de rendement, en considérant la situation du marché et de l'immeuble au 31 décembre 2001. Il a donc arrêté le loyer dû dès le 1^{er} avril 2002 en appliquant la méthode absolue. Celle-ci impliquait la prise en compte d'un taux hypothécaire de 4 % pour le rendement des fonds propres. Les calculs effectués par le Tribunal n'ont pas été critiqués et la solution retenue pour la fixation du loyer admissible en sortie de régime est admise. Procédant ensuite à un calcul selon la méthode relative, sans se référer aux considérations développées pour fixer le loyer admissible, le Tribunal a posé que l'évolution des taux hypothécaires, des charges d'exploitation et du renchérissement autorisaient une baisse de loyer de 1,16 % qu'il a appliquée au loyer admissible qu'il venait de fixer dès le 1^{er} avril 2002.

L'appelante affirme que, ce faisant, le Tribunal a admis la demande reconventionnelle de manière arbitraire, en se basant sur le taux hypothécaire de 1997 au lieu de celui qui prévalait en février 2002, inchangé par rapport au taux qui avait servi de base pour le calcul de rendement.

- 3.3 Dans les deux situations qui lui étaient soumises, le Tribunal pouvait procéder par le biais de la méthode absolue, qui détermine le rendement possible de la chose louée. Toutefois, il a appliqué la méthode absolue pour la sortie de régime et la méthode relative pour la demande de baisse. Le fait de procéder ainsi à deux calculs différents pour une même cause crée une insécurité juridique inacceptable, partant arbitraire. Par ailleurs, il ne saurait être question, une fois un loyer fixé à partir d'une certaine date selon la méthode absolue, de remettre aussitôt en cause ce calcul en reconsidérant la même période selon la méthode relative, qui précisément a été écartée dans le calcul de rendement, pour en déduire d'autres conséquences. Si le bailleur demande qu'il soit fait application de la méthode absolue, le locataire ne peut pas lui opposer la méthode relative (Lachat, op. cit., ch. 5.1.5. p. 357); c'est pourtant ce qui a été fait en l'espèce.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 8 décembre 2003 dans la cause C. P. c/ A. G et S. G.)