

Art. 270a CO

10. Demande de baisse de loyer pour un bail prévoyant un loyer indexé

Un locataire peut demander une baisse de loyer pour l'échéance d'une période d'indexation en se prévalant d'un motif absolu ou de la méthode relative. À l'occasion d'une échéance du bail, l'une ou l'autre des parties peut remettre en cause le montant du loyer, même si le bail prévoit la reconduction d'un loyer indexé.

Exposé des faits

Les parties sont liées par un contrat de bail conclu le 17 mars 1997 portant sur la location d'un appartement de 4 pièces à G. Le bail a été conclu pour une durée initiale de cinq ans et six mois commençant le 1^{er} avril 1997 pour se terminer le 30 septembre 2002 avec clause de reconduction tacite de cinq ans en cinq ans.

Le loyer initial, réputé adapté à l'indice suisse des prix à la consommation, a été fixé à fr. 17'160.- par an, charges non comprises. Les clauses particulières du contrat prévoyaient en outre que "en cours de bail, et sans dénonciation préalable de celui-ci, le loyer peut être modifié proportionnellement à la variation de l'indice des prix à la consommation, moyennant un préavis de un mois au moins. Toutefois l'adaptation du loyer ne peut être appliquée qu'une fois par période de 12 mois".

Par avis de majoration du 7 février 2000, le loyer a été adapté à l'indice suisse des prix à la consommation et a été porté à fr. 17'400.- par an. Il a en outre été prévu que la nouvelle échéance du bail, avec reconduction éventuelle selon clauses du bail, serait le 1^{er} avril 2000.

Le 26 mars 2002, les locataires ont requis une baisse de loyer de 8 % à compter du 1^{er} octobre 2002, invoquant la baisse du taux hypothécaire de 4.75 % à 4 %. Le 3 avril 2002, la bailleuse a refusé, au motif que la clause d'indexation demeurerait en vigueur dès lors que le bail se reconduisait de cinq ans en cinq ans.

Les locataires saisirent la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en réduction de loyer le 29 avril 2002. Par jugement du 8 avril 2003, le Tribunal des baux à loyer a jugé que même si le bail se renouvelle pour cinq ans, le loyer peut être revu à la hausse ou à la baisse à l'échéance du contrat. La bailleuse a interjeté appel de ce jugement.

Extrait des considérants

- 4.1 Pour fonder leur argumentation, les appelants font valoir qu'une clause d'indexation peut être opposée au locataire en cas de tacite reconduction.

Ils citent à cet égard Lachat qui, se ralliant à la position du SVIT-Kommentar Mietrecht et de l'auteur Jeanprêtre, indique que "si le bail se renouvelle de cinq ans en cinq ans, la clause d'indexation peut être invoquée même pendant la période de tacite reconduction" (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, p. 337). Ainsi, selon ces auteurs, le locataire ne peut, au cours de la période de reconduction, demander une baisse de loyer sur la base de critères autres que ceux de la clause d'indexation.

En l'espèce, le cas qui est soumis à l'autorité de céans diffère toutefois de la solution examinée par Lachat. En effet, la demande de diminution de loyer a été formée pour l'échéance du bail et non pas au cours de la reconduction tacite.

La solution retenue par l'auteur précité ne peut donc être appliquée au cas d'espèce.

- 4.2 Certes, dans un arrêt du 22 septembre 1992, le Tribunal du canton de Vaud a estimé qu'un contrat de bail avec clause d'indexation d'une durée initiale de dix ans, se renouvelant de plein droit aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre

des parties, avait pour conséquence que le bailleur ne pouvait pas, même à l'échéance de la durée initiale, invoquer des facteurs de hausse non prévus par le contrat. Cette instance a en effet estimé que le système de l'indexation fondé sur l'article 269b CO était une *lex specialis* par rapport au système général institué par l'article 269d CO, qui autorise le bailleur à majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation (Droit du bail 1994, no 6, p. 22).

Cette interprétation ne saurait toutefois être suivie. En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, un locataire peut demander une baisse de loyer pour l'échéance d'une période d'indexation en se prévalant d'un motif absolu ou de la méthode relative (ATF 123 III /6 = JT 1997 I 612). Par cette jurisprudence, le Tribunal fédéral a ainsi admis que, à l'occasion d'une échéance du bail, l'une ou l'autre des parties peut remettre en cause le montant du loyer (ACJ No 122 du 18.02.2002).

Dans un autre arrêt dont les faits étaient quasiment identiques à ceux de la présente cause, la Cour a déjà eu l'occasion d'indiquer que si l'arrêt du Tribunal fédéral cité ci-dessus traitait d'un contrat de bail indexé d'une durée de dix ans, se renouvelant ensuite d'année en année à l'échéance de la clause d'indexation, il était néanmoins applicable. La Cour a en effet estimé que la différence ne portait que sur la durée de renouvellement et qu'elle était donc sans incidence sur la méthode de calcul qu'il convenait d'appliquer à l'échéance du bail indexé (ACJ No 1357 du 21.12.2000).

Dans ce même arrêt, la Cour a en outre indiqué que l'arrêt du Tribunal cantonal vaudois était antérieur et incompatible avec l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 février 1997 qui fixe clairement le mode de détermination des loyers en fin de période d'indexation (ACJ No 1347 du 21.12.2000).

Cette jurisprudence doit être confirmée; si l'on suivait l'argumentation des appelants et celle du Tribunal cantonal vaudois, on arriverait à la conséquence, comme l'ont relevé les premiers juges, que, dans le cadre d'un contrat de bail indexé qui se renouvellerait tacitement de cinq ans en cinq ans, le loyer ne pourrait jamais être revu. Dès lors que les parties ont prévu une échéance après cinq ans, elles doivent pouvoir chacune obtenir une révision du loyer lors de cette échéance, le loyer ainsi fixé étant celui applicable pendant la durée de la reconduction et donc soumis à la clause d'indexation prévue par le bail, puisque le renouvellement est convenu pour une nouvelle période de cinq ans.

En conséquence, c'est à bon droit que le Tribunal des baux et loyers a admis la demande de baisse formée par les locataires pour l'échéance du bail. On relèvera en effet que, contrairement à l'état de fait soumis à la Cour dans le cadre de l'arrêt du 18 février 2002, les locataires ont en l'espèce respecté, pour requérir leur demande de baisse, le délai de préavis de trois mois prévu par le bail.

(Arrêt de la chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève du 8 décembre 2003 dans la cause SI S.B. c/ K. et A. M.)