

Paudex, le 20 janvier 2021

USPI INFO n° 2/2021

Juridique : Changement de jurisprudence en matière de droit du bail – contrat de bail indexé

Le Tribunal fédéral a, par arrêt du 5 janvier 2021, modifié sa jurisprudence en matière de droit du bail en abandonnant sa pratique visant à permettre au locataire de demander l'application de la méthode absolue du rendement net à la fin de la période d'indexation. Dorénavant, le locataire ne peut invoquer à l'expiration de la durée initiale du bail à loyers indexés qu'une diminution de loyer fondée sur des facteurs relatifs.

Dans son arrêt ci-joint rendu le 5 janvier 2021, le Tribunal fédéral devait trancher la question de savoir si le locataire peut agir en diminution de loyer (art. 270a CO) avec effet à l'expiration de la durée initiale du bail à loyers indexés en invoquant la méthode absolue du rendement net.

Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral reconnaît qu'il y a eu une mauvaise compréhension de sa jurisprudence antérieure. En effet, dans un arrêt 4C.157/2001 du 1^{er} octobre 2001 statuant sur une demande d'augmentation de loyer, le Tribunal fédéral avait jugé que les deux parties peuvent exiger la détermination d'un nouveau loyer selon la méthode absolue. Cette erreur de compréhension a ensuite été reprise dans plusieurs autres arrêts de la Haute Cour. Dans la mesure où la jurisprudence était entachée sur ce point d'ambiguïtés, le Tribunal fédéral a décidé de revoir la question de façon à lever, dans l'intérêt général, l'insécurité juridique constatée.

La Haute Cour relève, dans son arrêt du 5 janvier 2021, que si le locataire a la possibilité d'agir en contestation du loyer initial en invoquant la méthode absolue et le rendement net excessif au début du bail à loyers indexés, lui donner la faculté de le faire à nouveau à l'expiration de la durée initiale minimale de 5 ans, voire ensuite à chaque nouvelle reconduction tacite pour une durée de 5 ans au minimum, reviendrait à contourner le délai et les conditions de l'action en contestation du loyer initial de l'article 270 CO (consid. 3.5 de l'arrêt).

Ainsi, comme dans le cas d'un bail à loyer fixe, **le locataire ne peut invoquer à l'expiration de la durée initiale du bail à loyers indexés qu'une diminution de loyer fondée sur des facteurs relatifs**. A cette demande de baisse fondée sur la méthode relative, le bailleur peut opposer l'exception que le dernier loyer indexé n'est pas abusif malgré la modification des bases de calcul parce qu'il ne lui procure pas un rendement net excessif selon la méthode absolue (consid. 3.5. de l'arrêt).

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat

Annexe : ment.