

GE_GERICHTE 4A_68/2024 vom 12. November 2024

GE Cour de justice, 2024-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_4A_68_2024

FR: GE_GERICHTE 4A_68/2024 du 12 novembre 2024

IT: GE_GERICHTE 4A_68/2024 del 12 novembre 2024

Regeste

Résumé: BAISSÉ DE LOYER SUR LA BASE DU TAUX HYPOTHECAIRE - LOYER ECHELONNE - POINT DE COMPARAISON Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bail à loyers échelonnés comporte un élément aléatoire, dans la mesure où il anticipe la variation des facteurs de hausse et de baisse jusqu'à l'expiration du bail. Cependant, les parties en sont conscientes et elles acceptent que le loyer, tel qu'il a été fixé à la signature du contrat, fasse règle pour elles jusqu'à l'échéance du bail, quand bien même leurs pronostics concernant l'évolution de ces facteurs ne se vérifieraient pas, parce que chacune d'elles pense trouver son intérêt dans la conclusion d'un bail de cette nature. Il est donc normal que l'on se reporte à la date d'expiration du bail à loyers échelonnés pour vérifier, dans le cadre de la méthode relative, si l'évolution des facteurs de hausse invoqués par le bailleur justifie ou non la majoration de loyer notifiée subséquentement au locataire (ATF121 III 397 consid. 2b/bb). Sans doute, comme le soulignent Lachat et Stastny (David Lachat/Pierre Stastny, in *Le bail à loyer*, 2019, p. 660, n° 3.1.3), les parties qui conviennent d'un échelonnement n'anticipent-elles pas nécessairement l'évolution des facteurs de fixation du loyer, d'autres hypothèses étant possibles ("cadeau" du bailleur; rattrapage progressif du loyer, couvrant les coûts, compromis, etc.). Dans certaines de ces hypothèses, notamment lorsqu'il ne s'agit que d'étaler sur plusieurs années une augmentation de loyer d'ores et déjà admissible, il convient de prendre comme premier point de référence, pour l'application de la méthode relative, la date de la fixation du loyer échelonné (signature du bail à loyers échelonnés, notification d'une hausse de loyer comportant un échelonnement, conclusion de la transaction prévoyant des loyers échelonnés). Encore faut-il, pour ce faire, que les parties aient manifesté clairement et d'une manière concordante, en fixant le loyer échelonné, qu'elles n'entendaient pas anticiper la variation des facteurs de hausse et de baisse; cela supposerait qu'elles aient mentionné expressément, dans l'acte considéré (contrat de bail, avis de majoration non contesté, procès-verbal de transaction), les bases de calcul dudit loyer (niveau des coûts, en particulier du taux hypothécaire, et de l'indice suisse des prix à la consommation) et que l'on puisse en déduire leur volonté de se baser sur ces paramètres pour la fixation du loyer, postérieurement à l'expiration de la convention d'échelonnement (pour un exemple de ce type de clause, cf. Beat Rohrer, *SVIT-Kommentar*, 4e éd. 2018, n° 22 ad art. 269c CO). À ce défaut, on présumera que les parties ont entendu régler la question du loyer jusqu'à la date d'expiration du bail et c'est en fonction du niveau des coûts et des prix arrêté à cette date que sera examinée la validité matérielle d'une hausse de loyer subséquente (cf. arrêt4C.390/1998 du 3 mai 1999 consid. 3b/cc). Il s'agit là d'une présomption de fait qu'il est possible de renverser par une contre-preuve (sur les notions de présomption de fait et de contre-preuve, cf. ATF120 II 393 consid. 4; 115 II 305; arrêt4A_554/2021 du 2 mai 2022 consid. 3.2).

Volltext

Résumé: BAISSÉ DE LOYER SUR LA BASE DU TAUX HYPOTHECAIRE - LOYER ECHELONNE - POINT DE COMPARAISON Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bail à loyers échelonnés comporte un élément aléatoire, dans la mesure où il anticipe la variation des facteurs de hausse et de baisse jusqu'à l'expiration du bail. Cependant, les parties en sont conscientes et elles acceptent que le loyer, tel qu'il a été fixé à la signature du contrat, fasse règle pour elles jusqu'à l'échéance du bail, quand bien même leurs pronostics concernant l'évolution de ces facteurs ne se vérifieraient pas, parce que chacune d'elles pense trouver son intérêt dans la conclusion d'un bail de cette nature. Il est donc normal que l'on se reporte à la date d'expiration du bail à loyers échelonnés pour vérifier, dans le cadre de la méthode relative, si l'évolution des facteurs de hausse invoqués par le bailleur justifie ou non la majoration de loyer notifiée subséquentement au locataire (ATF121 III 397 consid. 2b/bb). Sans doute, comme le soulignent Lachat et Stastny (David Lachat/Pierre Stastny, in *Le bail à loyer*, 2019, p. 660, n° 3.1.3), les parties qui conviennent d'un échelonnement n'anticipent-elles pas nécessairement l'évolution des facteurs de fixation du loyer, d'autres hypothèses étant possibles ("cadeau" du bailleur; rattrapage progressif du loyer, couvrant les coûts, compromis, etc.). Dans certaines de ces hypothèses, notamment lorsqu'il ne s'agit que d'étaler sur plusieurs années une augmentation de loyer d'ores et déjà admissible, il convient de prendre comme premier point de référence, pour l'application de la méthode relative, la date de la fixation du loyer échelonné (signature du bail à loyers échelonnés, notification d'une hausse de loyer comportant un échelonnement, conclusion de la transaction prévoyant des loyers échelonnés). Encore faut-il, pour ce faire, que les parties aient manifesté clairement et d'une manière concordante, en fixant le loyer échelonné, qu'elles n'entendaient pas anticiper la variation des facteurs de hausse et de baisse; cela supposerait qu'elles aient mentionné expressément, dans l'acte considéré (contrat de bail, avis de majoration non contesté, procès-verbal de transaction), les bases de calcul dudit loyer (niveau des coûts, en particulier du taux hypothécaire, et de l'indice suisse des prix à la consommation) et que l'on puisse en déduire leur volonté de se baser sur ces paramètres pour la fixation du loyer, postérieurement à l'expiration de la convention d'échelonnement (pour un exemple de ce type de clause, cf. Beat Rohrer, *SVIT-Kommentar*, 4e éd. 2018, n° 22 ad art. 269c CO). À ce défaut, on présumera que les parties ont entendu régler la question du loyer jusqu'à la date d'expiration du bail et c'est en fonction du niveau des coûts et des prix arrêté à cette date que sera examinée la validité matérielle d'une hausse de loyer subséquente (cf. arrêt4C.390/1998 du 3 mai 1999 consid. 3b/cc). Il s'agit là d'une présomption de fait qu'il est possible de renverser par une contre-preuve (sur les notions de présomption de fait et de contre-preuve, cf. ATF120 II 393 consid. 4; 115 II 305; arrêt4A_554/2021 du 2 mai 2022 consid. 3.2).

Descripteurs: Descripteurs: BAIL À LOYER; LOYER ÉCHELONNÉ; DIMINUTION DE LOYER

Normes: Normes: CO.270a.a11; CO.269c

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.