

GE_GERICHTE C/14667/2021 vom 12. Februar 2024

GE Cour de justice, 2024-02-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_14667_2021

FR: GE_GERICHTE C/14667/2021 du 12 février 2024

IT: GE_GERICHTE C/14667/2021 del 12 febbraio 2024

Erwägungen

E. 2

L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir violé le droit en retenant que le taux hypothécaire de référence à prendre en considération pour fixer le loyer était celui prévalant au moment de la conclusion du contrat, à savoir un taux hypothécaire de référence de 5%, et non pas celui prévalant lors de la dernière modification du loyer, à savoir un taux hypothécaire de référence de 3%.

E. 2.1

Le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation (art. 270a al. 1 CO). Le bailleur peut s'opposer à la demande de baisse, notamment en démontrant que le rendement de l'immeuble est insuffisant ou que le loyer se situe dans les limites des loyers du quartier ou de la localité (art. 269 et 269a let. a et c CO). Une demande de diminution de loyer s'apprécie en règle générale selon la méthode relative. Le locataire peut demander une diminution notamment à cause d'une baisse des charges du bailleur, en particulier d'une baisse du taux hypothécaire de référence intervenue depuis la dernière fixation du loyer (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2). Par dernière fixation, il faut entendre, en dehors de la détermination du loyer en début de bail, la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul; une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, en d'autres termes qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne constitue pas un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation ultérieure (ATF 126 III 124 consid. 2a p. 126; arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1). Lors d'une modification de loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu en outre de voir si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF). Il s'agit d'une brèche pratiquée dans la méthode relative. Le juge ne s'arrête pas à la dernière modification du loyer déclarée unilatéralement mais poursuit son examen rétrospectif jusqu'à la dernière modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 119 II 348 consid. 4b/dd). La portée de cette règle a toutefois été atténuée; le juge ne remonte pas au-delà d'une modification consensuelle du loyer, ou d'une transaction qui a pris en compte le taux hypothécaire, ou d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée, ou enfin d'une fixation du loyer selon la méthode absolue (ATF 119 II 348 consid. 4b; cf. aussi ATF 124 III 67 consid. 3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1). Les parties peuvent convenir à l'avance que le loyer est adapté en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation. Le contrat est valable si le bail est conclu pour une durée déterminée minimale de cinq ans pendant laquelle le bailleur ne peut pas donner le congé (art. 269b CO; art. 17 al. 4 OBLF). La clause d'indexation continue à s'appliquer après l'écoulement de cette durée originale si le

bail se renouvelle, par reconduction tacite ou en vertu d'une option, pour cinq ans au moins (ATF 124 III 57 consid. 3b). L'indexation est le mode exclusif de fixation du loyer pendant la durée du bail; sous réserve de prestations supplémentaires, l'évolution des charges et autres facteurs ne sont pas pris en considération (ATF 124 III 57 consid. 3a). Le bailleur et le locataire peuvent par contre solliciter une majoration respectivement une diminution du dernier loyer indexé pour le prochain terme de résiliation (art. 269d et 270a CO), à savoir pour l'échéance du bail, original ou reconduit. Cette majoration ou diminution ne peut être déterminée qu'à l'aide de la méthode relative, à l'exclusion de la méthode absolue (ATF 147 III 32 consid. 3.4.1 et 3.5; arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2023 du 24 octobre 2023 consid. 3.2). Lorsque des cocontractants conviennent d'une clause de tacite reconduction, ils acceptent qu'une absence de résiliation de leur part soit interprétée comme une volonté de poursuivre la relation contractuelle. Lorsqu'une hausse de loyer est notifiée pour l'échéance alors que le contrat se renouvelle tacitement, la jurisprudence parle d'une augmentation de loyer « en cours de bail ». La reconduction tacite marque donc davantage la continuité dans la relation contractuelle qu'une césure. Sous l'angle de la bonne foi, les locataires doivent déduire de l'attitude d'une bailleresse qui renonce à notifier une augmentation de loyer à la fin d'une période d'indexation qu'elle renonce à notifier une hausse de loyer aussi longtemps que la variation de l'indice n'est pas suffisamment importante et non que la bailleresse leur fait cadeau de l'indexation entre la dernière fixation de loyer et la fin de la première période de cinq ans (ATF 137 III 580, consid. 2). Dans un arrêt récent, destiné à la publication, le Tribunal fédéral s'est prononcé sur l'adaptation du loyer à l'échéance d'un bail à loyer indexé, en raison d'une variation du taux d'intérêt hypothécaire de référence. Il a considéré que si le locataire ou le bailleur souhaitait demander une adaptation de loyer, pour l'échéance d'un bail à loyer indexé, en raison d'une variation du taux hypothécaire de référence depuis le début de la période d'indexation, il devait le faire pour la fin de la période d'indexation en respectant le délai de résiliation convenu. A défaut, il fallait présumer que les parties acceptaient le loyer payé jusqu'alors. Si par la suite une adaptation de loyer était demandée en raison d'une baisse ou d'une hausse du taux d'intérêt de référence, le taux en vigueur au début du contrat de bail assorti d'une clause d'indexation ne pourrait plus être invoqué. Dans ce cas, le taux de référence hypothécaire déterminant serait celui en vigueur à la date à laquelle le bail aurait pu être résilié en respectant le délai de préavis. En l'occurrence, il s'agissait de fin décembre 2019 alors que le taux d'intérêt de référence se situait à 1.5% et une réduction de loyer plus importante, fondée sur le taux hypothécaire de 2% applicable au début de la période d'indexation, ne se justifiait pas (arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2023 du 24 octobre 2023). Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral a néanmoins précisé que l'art. 13 al. 4 OBLF ne trouvait pas application dans cette affaire, contrairement à ce qu'avait retenu le Tribunal cantonal. Les relations contractuelles s'étaient poursuivies au-delà de la période d'indexation, pour le terme de laquelle aucune modification n'avait été demandée, dans le cadre d'un bail de durée indéterminée, sans indexation, résiliable en tout temps. L'art. 13 al. 4 OBLF n'avait jamais été appliqué à des demandes de baisse de loyer postérieures à l'expiration de l'indexation, qui auraient exigé une adaptation du loyer à l'évolution du taux hypothécaire survenue durant la période d'indexation. L'arrêt du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 ne pouvait être compris différemment, dès lors qu'il s'agissait en l'occurrence de plusieurs baux indexés, limités à cinq ans chacun, avec une indexation continue (arrêt du Tribunal fédéral 4A_252/2023 du 24 octobre 2023 consid. 3.4).

E. 2.2

En l'espèce, la demande de baisse de loyer n'a pas été formulée à la fin d'un bail à loyer indexé mais dans le cadre d'un bail de durée indéterminée renouvelable de cinq ans en cinq ans, avec perpétuation de la clause d'indexation, pour une échéance quinquennale et dans le respect du préavis de résiliation de six mois convenu. L'art. 13 al. 4 OBLF doit donc trouver application et il convenait, comme l'ont fait les premiers juges, de prendre en considération le taux hypothécaire de référence à la date de la conclusion du contrat, à savoir 5%, à l'exclusion du taux hypothécaire de référence à la date de la dernière modification du loyer fondée sur l'évolution de l'indice ou du taux prévalant lors des reconductions tacites intervenues en cours de bail. En effet, la dernière modification du loyer, du 16 novembre 2010, ne prenait pas en compte l'évolution du taux hypothécaire et ne résultait pas d'une fixation du loyer selon la méthode absolue ou consensuelle. En outre, les reconductions des 31 décembre 2006, 31 décembre 2011 et 31 décembre 2016 n'ont pas marqué de césure dans la relation contractuelle des parties. Sous l'angle de la bonne foi, la bailleresse ne pouvait pas déduire de l'attitude de la locataire, qui n'a pas demandé de baisse de loyer pour les échéances concernées, qu'elle renonçait à demander une baisse de loyer pour l'avenir, résultant de la variation du taux depuis la conclusion du contrat. Ce d'autant plus que la locataire n'a pas la possibilité de se prévaloir du caractère abusif du loyer fixé au fil des indexations, selon la méthode absolue, et que le seul argument dont elle dispose en vue de corriger à la baisse le loyer résultant des indexations, procède de l'application de la méthode relative. Le calcul effectué par le Tribunal n'étant pas critiqué au-delà du taux hypothécaire de référence pris en considération, le jugement entrepris sera confirmé.

E. 3

A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers (ATF 139 III 182 consid. 2.6). * * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 9 février 2023 par A_____ SA contre le jugement JTBL/10/2023 rendu le 11 janvier 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14667/2021. Au fond : Confirme le jugement. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Madame Laurence MIZRAHI et Monsieur Jean-Philippe FERRERO, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr.

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