

VD_GERICHTE XA24.008141 vom 4. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA24.008141

FR: VD_GERICHTE XA24.008141 du 4 novembre 2025

IT: VD_GERICHTE XA24.008141 del 4 novembre 2025

Erwägungen

E. 3

L'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir mal compris l'ATF 147 III 32, ce que l'intimée conteste. Elle invoque subsidiairement que même si la méthode absolue était applicable, l'immeuble étant ancien, aucun calcul de rendement n'aurait pu être réalisé ni encore moins exigé.

E. 3.1.1

Conformément à l'art. 269b CO, les parties peuvent, à deux conditions, conclure un bail à loyers indexés en convenant d'une clause d'indexation : (1) le bail doit être conclu pour une période de cinq ans au moins et (2) l'indice d'indexation est l'ISPC. Selon la jurisprudence, la loi exclut de prévoir d'autres facteurs d'adaptation du loyer, à moins que la majoration ne soit justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur et que le contrat de bail n'ait réservé expressément cette possibilité ; il est également exclu de cumuler la clause d'indexation et une clause d'échelonnement (ATF 124 III 57 consid. 3a). La clause d'indexation a pour but de garantir au bailleur que le loyer suivra l'évolution du coût de la vie et d'offrir au locataire un bail de longue durée et un mode de fixation clair du loyer (ATF 147 III 32 consid. 3.1 ; Lachat/Stastny, *Le bail à loyer*, 2019, p. 643 n. 2.1.2).

- 10 - En l'occurrence, la jurisprudence a distingué trois moments différents offrant aux parties des moyens d'action et de défense différents :

E. 3.1.2

Au début du bail à loyers indexés, le locataire a la possibilité d'ouvrir action en contestation du loyer initial aux conditions de l'art. 270 CO, cette action étant expressément réservée par l'art. 270c CO (ATF 147 III 32 consid. 3.2) Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché (ATF 147 III 14 consid. 4.1 ; ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 ; TF 4A_268/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1.1).

E. 3.1.3

Pendant la durée initiale du bail – d'au moins cinq ans –, le loyer ne peut, par avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO, être adapté qu'au renchérissement selon l'ISPC, à l'exclusion de tout autre facteur de hausse, et aux conditions prévues par le contrat. Le locataire peut seulement rétorquer que l'augmentation n'est justifiée par aucune variation correspondante de cet indice (art. 270c CO). De son côté, le locataire peut demander une diminution de loyer en cas de baisse de cet indice (art. 270a CO et art. 17 al. 2 OBLF [Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11]). Le bailleur peut alors uniquement objecter que la diminution de loyer

demandée par le locataire ne correspond à aucune variation de cet indice (art. 270c CO ; ATF 147 III 32 consid. 3.3).

E. 3.1.4

A l'expiration de la durée initiale du bail – d'au moins cinq ans –, que le bail prévoie une reconduction tacite pour une nouvelle durée de cinq ans ou pour une durée inférieure, chaque partie peut, en respectant le délai de résiliation, solliciter une modification du loyer (art. 269d et 270a CO ; ATF 151 III 16 consid. 5.1 ; ATF 150 III 71 consid. 3.2 ; 147 III 32 consid. 3.4). La

- 11 - jurisprudence a en effet considéré que, comme l'évolution du taux hypothécaire de référence n'est pas prise en considération dans un bail à loyers indexés, ni le locataire, ni le bailleur ne peuvent prétendre, en se prévalant de la confiance éveillée par l'autre partie, qu'ils pouvaient penser que le loyer issu de la dernière indexation effectuée pendant la durée minimale du bail procure au bailleur un rendement suffisant de la chose louée (ATF 123 III 76 consid. 4c). Par conséquent, le bailleur peut réclamer une augmentation du loyer conformément à l'art. 269d CO et le locataire une diminution du loyer en vertu de l'art. 270a CO (« en cours de bail » ; ATF 147 III 32 consid. 3.4). Dans cette dernière configuration, soit lorsque le locataire ouvre action en diminution de loyer à l'expiration de la durée initiale (art. 270a CO), le Tribunal fédéral a examiné et tranché par la négative la question de savoir si le locataire pouvait invoquer la méthode absolue à l'appui d'une diminution de loyer à l'expiration de la durée initiale, jugeant que cela reviendrait à contourner le délai et les conditions de l'action en contestation du loyer initial de l'art. 270 CO (ATF 147 III 32 consid. 3.5). Dans cette configuration-là, le Tribunal fédéral a refusé au locataire le droit d'exiger du bailleur qu'il fournisse toutes les pièces nécessaires au calcul du rendement net de la chose louée (dans ce sens : tant pour le bailleur demandeur que pour le locataire demandeur [idem]). En revanche, le Tribunal fédéral n'a pas jugé dans cet arrêt que lorsque le locataire s'oppose à une hausse de loyer, il ne pouvait pas invoquer la méthode absolue à l'encontre de celle-ci. Au contraire, il a indiqué « si le bailleur invoque la méthode relative pour augmenter le loyer en fonction de la hausse du taux hypothécaire de référence (art. 269d CO), c'est également le taux hypothécaire de référence appliqué lors de la conclusion du contrat de bail qui est déterminant pour le calcul de la hausse de loyer. Comme le précise l'ATF 123 III 76 consid. 4c, il va de soi que le locataire peut invoquer, de son côté (c'est-à-dire comme moyen de défense), que la majoration est abusive en se prévalant de la méthode absolue du rendement (ATF 121 III 163 consid. 2d/aa p. 165) » (ATF 147 III 32 consid. 3.4.1). De même, dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a conclu «

- 12 - [qu']ainsi, comme dans le cas d'un bail à loyer fixe, conformément à la règle de l'art. 270a CO (« rendement excessif [...] à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais »), 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. À cette demande de baisse ainsi 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 (ATF 147 III 32 consid. 3.5). Plus récemment encore, le Tribunal fédéral a jugé, dans un arrêt publié sous ATF 151 III 16, que pour trancher la question spécifique posée dans le cas examiné – soit la validité d'une hausse de loyer fondée selon le bailleur sur des prestations complémentaires –, « il faut bien se représenter que, en cours d'un bail à loyers indexés, l'indexation à l'ISPC [indice suisse des prix à la consommation]

est un mode exclusif de fixation du loyer. Les parties renoncent donc à se prévaloir d'autres facteurs, tels que l'évolution des charges, notamment financières, pendant toute la durée du bail. Ceci vaut autant pour le bailleur que pour le locataire. Il y a une exception dégagée par la jurisprudence : dans la mesure où les parties ont expressément prévu cette possibilité, le loyer peut être augmenté si le bailleur fournit une prestation supplémentaire (art. 269a let. b CO) ; tel est le cas de travaux à plus-value (art. 14 al. 1 OBLF). Cette exception n'équivaut toutefois pas à une brèche. Elle ne permet pas à tous les facteurs relatifs de s'engouffrer dans un système que le législateur a voulu calquer sur l'ISPC seul (cf. art. 270c CO). En d'autres termes, le locataire peut parfaitement opposer au bailleur que la hausse de loyer liée à des prestations supplémentaires est abusive ; l'augmentation en cause (et l'augmentation seule) est alors scrutée pour déterminer si le rendement qu'en tire le bailleur est excessif, selon les principes dégagés ci-dessus » (consid. 4). En revanche, le locataire ne peut pas invoquer en réaction des facteurs relatifs tels que l'évolution du taux hypothécaire de référence pour réclamer une réduction de loyer compensant voire dépassant la hausse querellée ; de telles adaptations, étrangères à l'ISPC,

- 13 - ont été exclues par les parties lorsqu'elles ont convenu d'un bail à loyers indexés. C'est à l'expiration de la durée du bail indexé qu'une telle possibilité sera à nouveau ouverte aux parties. La doctrine ne semble d'ailleurs guère envisager les choses autrement, même si c'est plutôt le silence sur la possibilité querellée qui est éloquent (ATF 151 III 16 consid. 5.2, citant « entre autres » Lachat/Bohnet, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 3e éd. 2021, n. 1 ad art. 269b CO ; Lachat/Stastny, op. cit., p. 644 ch. 2.1.4).

E. 3.2

En l'espèce, les parties ne contestent à juste titre pas être liées par un bail à loyers indexés, ni que la première période de dix ans est passée. La jurisprudence limitant les moyens d'actions pour cette première période (cf. consid. 3.1.3 supra) ne s'applique par conséquent pas ici. Il est en outre incontestable que l'on est en l'espèce dans la configuration d'une hausse de loyer demandée par la partie bailleuse, à laquelle la locataire s'est opposée, conformément à la procédure prévue par l'art. 270b al. 1 CO. Or dans le cadre de son opposition, formulée contre une requête de hausse de loyer pour une échéance postérieure à la première période de dix ans, la locataire, que le bail soit indexé ou non, doit pouvoir faire valoir que le loyer est excessif en se prévalant de la méthode absolue du rendement (cf. consid. 3.1.4 supra ; ATF 147 III 32 consid. 3.4.1 ; ATF 123 III 76 consid. 4c ; ATF 121 III 163 consid. 2d/aa). La locataire ne doit ainsi pas être limitée à cet égard par les motifs invoqués par la bailleuse afin d'obtenir une hausse de loyer. En conséquence le fait que la bailleuse fonde celle-ci uniquement sur une hausse de l'ISPC ne doit pas empêcher, une fois la première période de cinq ans minimale passée, la locataire de faire valoir que le loyer est abusif selon la méthode absolue.

E. 3.3

L'intimée invoque que même dans cette hypothèse, l'immeuble étant ancien, ayant été acquis en 1946, le rendement net ne saurait être examiné.

E. 3.3.1

La méthode absolue sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais

- 14 - qu'il doit supporter ou des prix du marché. Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère des loyers du marché (i.e. les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre (ATF 124 III 310 consid. 2). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 148 III 209 consid. 3.1 ; ATF 147 III 14 consid. 4.2 et réf. cit.). Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis (ATF 147 III 14 consid. 4.2 ; ATF 140 III 433 consid. 3.1). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier ; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du rendement net (TF 4A_191/2018 du 26 mars 2019 consid. 3.1 et réf. cit.). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail ; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 148 III 209 consid. 3.1 ; ATF 147 III 14 consid. 4.2 ; ATF 144 III 514 consid. 3.2). La preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO) peut être apportée au moyen de deux méthodes (cf. art. 11 al. 1 et 4 OBLF ; cf. ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 ; TF 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2). Premièrement, il est possible de se baser sur des logements de comparaison, lesquels doivent être au nombre minimal de cinq et présenter, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension,

- 15 - l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'ISPC (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 et consid. 2.2.3 ; TF 4A_400/2017 précité consid. 2.2.2 et 2.2.2.2). L'art. 11 al. 3 OBLF prescrit d'exclure les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché. Deuxièmement, le juge peut appliquer la méthode des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF). Celles-ci doivent satisfaire aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF, et partant contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies sur les critères précités (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 et consid. 2.2.2 ; TF 4A_191/2018 précité consid. 3.3).

E. 3.3.2

En l'occurrence, l'intimée est devenue propriétaire de l'immeuble en 1946 et le bail a été conclu le 26 novembre 1993, soit bien plus de trente ans plus tard. Il s'agit donc bien d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus. En première instance, l'appelante n'a requis que des pièces visant à faire établir, selon la méthode absolue, le rendement net de l'immeuble. La bailleresse pourrait être astreinte à les produire. Elle aurait toutefois également la possibilité, selon la jurisprudence qui précède, de se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels du quartier. Cette question devra être examinée dans le cadre de l'instruction qui n'a pas encore eu lieu et qui doit suivre les règles applicables à la procédure simplifiée. On ne saurait toutefois confirmer à ce stade, avant une

telle instruction, le rejet, en appel, de la demande au motif que dans celle-ci le locataire n'a requis que des documents utiles à la réalisation d'un calcul de rendement. L'argumentation de l'intimée s'avère infondée pour ces motifs.

E. 4.1

En conclusion, l'appel doit être admis et le jugement entrepris annulé, la cause étant renvoyée au tribunal pour qu'il instruisse dans le sens des considérants qui précèdent et statue à nouveau.

E. 4.2

- 16 -

E. 4.2.1

En cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer la répartition des frais de la procédure de recours à la juridiction précédente (art. 104 al. 4 CPC). Cette solution se justifie notamment lorsque le sort de la cause reste ouvert et que le renvoi intervient pour complément d'instruction (TF 4A_171/2020 du 28 août 2020 consid. 7.2, RSPC 2021 p. 223). En cas de délégation, il appartient à la juridiction supérieure d'arrêter le montant des frais judiciaires et la charge des dépens respectifs des parties ; seule la répartition est déléguée à la juridiction précédente (cf. Stoudmann, in Chabloz/Dietschy/Heinzmann [édit.], Petit Commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 20 ad art. 104 CPC ; Tappy, in Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [édit.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2e éd., Bâle 2019, n. 19 ad art. 104 CPC ; CACI 30 avril 2025/188 ; CACI 28 avril 2025/186 ; CACI 10 septembre 2024/417).

E. 4.2.2

En l'espèce, il se justifie de déléguer la répartition des frais et dépens de deuxième instance aux premiers juges, dès lors que le sort de la cause demeure ouvert. Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'763 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), Compte tenu du dossier, la charge de pleins dépens est estimée à 2'000 fr. pour chaque partie (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

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