unine
Université de Neuchâtel
Faculté de droit

Analyse de l'arrêt TF 4A_68/2024

Aurélie Gandoy, Docteure en droit, chargée de cours à l'Université et avocate, Fribourg

TF 4A_68/2024, 12 novembre 2024
I^re^ Cour de droit civil

Thèmes : *Loyer, Procédure*
Lois : *Art. 17 al. 3 PCF, Art. 261 al. 1 CO, Art. 269c CO*

Newsletter bail.ch mai 2025

15 mai 2025

Loyers échelonnés : but de la convention d'échelonnement et point de référence temporel pour l'application de la méthode relative

I. Objet de l'arrêt

Cet arrêt traite de la question du point de référence temporel pour l'application de la méthode relative en matière de loyer échelonné.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

E. et D., locataires, et A. et B., bailleurs, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 7 pièces. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1er février 2013 au 31 janvier 2018, renouvelable tacitement d'année en année sauf résiliation moyennant un préavis de trois mois pour la fin d'un mois.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été échelonné et fixé à CHF 43'000.- du 1er février 2013 au 31 janvier 2016, à CHF 54'000.- du 1er février 2016 au 31 janvier 2017, puis à CHF 57'000.- dès le 1er février 2017. Les clauses particulières du bail précisaient que cet échelonnement a été prévu pour prendre en compte les nuisances engendrées par le chantier de la ligne ferroviaire Cornavin-Eaux-Vives-Annemasse (CEVA), les locataires ne pouvant prétendre à aucune réduction de loyer ou indemnité supplémentaire. L'avis de fixation du loyer initial indique que le loyer se situe dans les limites usuelles dans la localité ou dans le quartier et que l'ancien loyer s'élevait à CHF 48'000.- depuis le 1er juillet 2007. Par avenant du 26 octobre 2015, le premier échelon a été repoussé d'une année et l'échéance du bail au 31 janvier 2019. Par avenant du 21 octobre 2016, le premier échelon a été repoussé au 1er février 2018 et le second échelon au 1er février 2019. Un dernier avenant, daté du 7 décembre 2017, supprimait l'ultime échelon, de sorte que le loyer annuel est resté fixé à CHF 54'000.-.

En septembre 2018, la Ville de Genève a avisé les riverains du réaménagement des espaces publics autour de la gare du futur Léman Express, conformément à l'autorisation de construire du 23 novembre 2017. Ces travaux, impliquant notamment des terrassements et du remblayage, la réalisation de canalisations et réseaux d'arrosage et d'éclairage public, ont débuté le 17 septembre 2018 et ont pris fin en avril 2020, les containers de chantier ayant été évacués en juin 2020.

Les 10 octobre 2018, 7 novembre 2018 et 13 décembre 2018, les locataires se sont plaints auprès

de la régie des nuisances occasionnées par les travaux de la Ville (poussière sur les meubles du balcon, bruit, tremblements et difficultés à accéder à l'immeuble) et ont requis une réduction de loyer, laquelle leur a été refusée.

Les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers puis le Tribunal des baux et loyers de Genève en concluant à une réduction de loyer en raison des travaux de la Ville de Genève et au remboursement du trop-perçu ainsi qu'à une baisse de loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire dès le 1er janvier 2020. Les bailleurs ont dénoncé l'instance à la Ville de Genève, laquelle a déclaré qu'elle interviendrait en leur faveur. Le Tribunal des baux et la Chambre des baux et loyer ont admis le droit à la réduction du loyer à hauteur de 15 % du 17 septembre 2018 au 12 décembre 2019 et de 5 % du 13 décembre 2019 au 30 avril 2020, condamné les défendeurs à verser le trop-perçu aux demandeurs et ont réduit le loyer de l'appartement de 8,1 % dès le 1er février 2020 et condamné les défendeurs à verser le trop-perçu consécutif aux demandeurs. Les défendeurs ont recouru contre ce jugement.

B. Le droit

Le Tribunal fédéral examine la qualité pour recourir des parties (consid. 1.2), avant d'examiner les griefs invoqués (consid. 3-5).

En cas de vente d'un bien immobilier, le bail passe à l'acquéreur en cas d'aliénation au sens de l'art. 261 al. 1 CO. Il s'agit d'une des dispositions légales spéciales au sens de l'art. 17 al. 3 PCF, de sorte que l'acquéreur se substitue de plein droit au précédent bailleur (ATF 127 III 273). Dans le cas d'espèce, la réduction de loyer portant sur la période antérieure et postérieure au transfert de propriété, aussi bien les anciens propriétaires que l'acquéreur disposent de la qualité pour recourir.

Le fait que le bail soit conclu pour une durée indéterminée et qu'il s'agisse d'un bail à loyers échelonnés licite n'est pas litigieux : le litige porte sur la réduction de loyer demandée par les locataires, d'une part en raison des travaux d'aménagement extérieurs réalisés par la Ville de Genève, et d'autre part en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence.

S'agissant de la **réduction de loyer en raison des travaux** de la Ville de Genève (consid. 3.1 et 4), la cour cantonale accorde une réduction de loyer de 15 % du 17 septembre 2018 au 12 décembre 2019, puis une réduction de 5 % du 13 décembre 2019 au 30 avril 2020. Elle a retenu que les nuisances générées par ce chantier excédaient ce qui devait usuellement être toléré en milieu urbain pour des locataires de locaux destinés à l'habitation. Du reste, ces travaux ne pouvaient être assimilés aux travaux du CEVA, de sorte que les locataires n'avaient renoncé à une réduction de loyer plus importante qu'en lien avec les travaux du CEVA, et non avec ceux réalisés par la Ville de Genève. La cour cantonale a également retenu que rien dans les clauses particulières ne permettait de retenir que les locataires avaient accepté un usage des locaux inférieur à la norme.

Le Tribunal fédéral rejette les griefs des recourants. Il retient notamment qu'ils ne sont pas parvenus à démontrer que les travaux réalisés par la Ville de Genève faisaient partie d'un ensemble prévisible en lien avec les travaux du CEVA. Les recourants ont également reproché une appréciation arbitraire des preuves par la cour cantonale, au motif que celle-ci n'a pas retenu que la suppression du dernier échelon aurait eu lieu en raison des travaux de la Ville de Genève. Le Tribunal fédéral ne décèle pas d'arbitraire dans l'appréciation effectuée par la Cour de justice.

S'agissant de la **baisse de loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence** (consid. 5), la cour cantonale a considéré que la date de référence pour le calcul du nouveau loyer était celle de la conclusion de la clause d'échelonnement, soit le 1er février 2013, en raison du but poursuivi par les parties en concluant une telle clause.

Le Tribunal fédéral rappelle que le bail à loyers échelonnés comporte un aléatoire, en anticipant la variation des facteurs de hausse et de baisse jusqu'à l'expiration du bail. Dans ce cas, les parties acceptent que le loyer tel que fixé à la signature du contrat fasse règle jusqu'à l'échéance du bail, indépendamment de la réalisation de leur pronostic quant à l'évolution des facteurs. Dans cette hypothèse, les parties ont réglé la question du loyer jusqu'à la date de l'expiration du bail et c'est en fonction des critères à cette date que la validité d'une hausse ou baisse de loyer subséquente sera

examinée (ATF 121 III 397, consid. 2b/bb).

Toutefois, il est envisageable que les parties aient convenu d'un échelonnement pour d'autres raisons que l'anticipation de l'évolution des facteurs de fixation du loyer. Tel est par exemple le cas d'un « cadeau » du bailleur ou d'un rattrapage progressif du loyer. Ainsi, lorsque les parties ont manifesté clairement et de manière concordante leur volonté de ne pas anticiper la variation des facteurs de hausse et de baisse du loyer, le point de référence pour l'application de la méthode relative est celui de la date de la fixation du loyer échelonné : celui de la signature du bail à loyers échelonnés, de la notification d'une hausse de loyer comportant un échelonnement, ou encore de la conclusion de la transaction prévoyant des loyers échelonnés. Afin de retenir un tel accord, les parties doivent avoir expressément mentionné, dans l'acte à l'origine de l'échelonnement, les bases de calcul du loyer. Il faut en outre que l'on puisse en déduire leur volonté de se baser sur ces critères pour la fixation du loyer, postérieurement à l'expiration de la convention d'échelonnement.

Il existe ainsi une présomption de fait selon laquelle – en cas de clause d'échelonnement – 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 arrêtés à cette date que sera examinée la validité matérielle d'une hausse de loyer subséquente (cf. arrêt 4C.390/1998 du 3 mai 1999 consid. 3b/cc). Cette présomption peut être renversée par une contre-preuve (à ce sujet, ATF 120 II 393).

Dans le cas d'espèce, la cour cantonale a acquis la conviction – conformément aux principes jurisprudentiels et par une appréciation des preuves exempte d'arbitraire – que les parties avaient convenu d'un échelonnement exclusivement pour tenir compte du chantier CEVA, et non pour anticiper les variations du taux hypothécaire de référence. Le recours est donc rejeté.

III. Analyse

En matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux, les parties sont libres de fixer le loyer, dans les limites des dispositions de protection consacrées aux art. 269 ss CO. Selon ces dispositions, le loyer convenu par les parties est en principe intangible pendant la durée du bail et sa variation à l'expiration du bail répond à des conditions matérielles et formelles strictes. Les règles matérielles visent à examiner l'admissibilité de la variation du loyer, en principe selon la méthode relative développée par le Tribunal fédéral (voir SVIT K.-Rohrer, Vorb. Zu Art. 269-270e CO, 5^{e} éd., Zurich/Genève 2025, N 8).

Les art. 269b CO et 269c CO autorisent les parties à déroger au principe d'intangibilité du loyer existant pour la durée du bail, soit par l'adoption d'une clause d'indexation (art. 269b CO), soit par l'adoption d'une clause d'échelonnement (art. 269c CO). En cas de convention d'indexation, les parties conviennent d'indexer le loyer à l'IPC et de permettre son adaptation durant le bail selon ce critère, en principe à l'exclusion des autres critères relatifs (exception faite des prestations supplémentaires de la partie bailleresse en cas de convention entre les parties sur ce point ; ATF 124 III 57, consid. 3a ; TF, 30.07.2024, 4A_75/2022, consid. 5.1, destiné à publication, commenté : Bohnet, Travaux à plus-value : taux de rendement admissible et opposabilité de critères relatifs en cas de bail indexé [arrêt 4A_75/2022, destiné à la publication], Newsletter Bail.ch octobre 2024). En cas de convention d'échelonnement, les parties décident d'anticiper la variation des critères de fixation du loyer ou de tenir compte d'autres hypothèses et de d'ores et déjà prévoir l'évolution du loyer jusqu'au terme du bail.

L'arrêt commenté permet de rappeler la possibilité pour les parties de faire adapter le loyer à l'issue de l'expiration de la clause d'échelonnement. Au regard de la jurisprudence rendue récemment en matière de loyers indexés, il apparait pertinent de revenir sur les méthodes applicables (A.) et clarifier le point de référence temporel pertinent pour l'application de la méthode relative (B.) en matière de loyers échelonnés.

A. Méthodes applicables

A l'issue de la durée initiale d'un bail indexé ou échelonné se pose la question des critères pouvant être invoqués par les parties en vue d'une adaptation du loyer. Le Tribunal fédéral a développé deux méthodes d'examen de l'admissibilité du loyer : la méthode absolue et la méthode relative.

La première permet de fixer le loyer pour lui-même (voir ATF 148 III 209, consid. 3.1), alors que la seconde permet une comparaison entre les conditions de fixation du loyer à un moment donné par rapport à celles existant au moment à la dernière fixation du loyer. En principe, la méthode absolue s'applique dans le cadre du loyer initial et son éventuelle contestation ainsi qu'à titre défensif, alors que la méthode relative s'applique en cours de bail (voir CPra-Bohnet, Intro. Art. 269-270e CO, 2e éd., Bâle 2017, N 12 ss). Si l'application de la méthode relative à l'issue de la période d'indexation ou d'échelonnement, à l'instar de ce qui vaut dans l'arrêt commenté, n'est pas discutée, celle de la méthode absolue mérite un rappel.

1° Loyers indexés. Dans l'ATF 147 III 32 rendu en matière de loyers indexés, le Tribunal fédéral a relevé que la partie locataire qui agit en diminution de loyer pour la fin de période d'indexation ne peut se prévaloir que de facteurs relatifs, à l'exclusion de facteurs absolus (arrêt commenté par Bohnet/Conod, Modification du loyer à l'expiration de la durée initiale du bail indexé (arrêt TF 4A_86/2020), Newsletter bail.ch février 2020).

2° Loyers échelonnés. A l'issue de la période d'échelonnement, et lorsque le bail est reconduit, les parties peuvent requérir une adaptation du loyer, soit une hausse (art. 269d CO) ou une baisse (art. 270a CO) et ce, pour le prochain terme de résiliation ou ultérieurement. Contrairement à ce qui vaut pour les loyers indexés, le Tribunal fédéral semble admettre que les parties peuvent invoquer à choix des critères absolus ou relatifs de fixation du loyer. Ce principe n'a pas été remis en cause par la jurisprudence rendue en matière de loyers indexés (voir notamment ATF 121 III 397, consid. 2b/bb, DB 1996 N 17 ; TF, arrêt du 01.10.2001, 4C.157/2001, consid. 1b). Selon une partie de la doctrine, le recours à la méthode absolue peut se justifier lorsque l'échelonnement avait pour but d'anticiper l'évolution des coûts. En revanche, elle est plus critique lorsqu'il s'agissait d'étaler une hausse importante de loyer ou encore d'accorder une réduction à la partie locataire. Dans ce dernier cas en effet, la clause d'échelonnement ne repose pas sur des éléments aléatoires (Dietschy-Martenet, Actualités en matière de loyers indexés et échelonnés, in : Bohnet/Carron [édit.], 22e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2022, p. 69 ss, N 44, et réf. cit.).

A notre sens, cet avis doit être suivi et s'inscrit dans le raisonnement effectué par le Tribunal fédéral dans l'arrêt commenté ainsi que dans l'ATF 147 III 32 : lorsque les parties ont conclu un loyer échelonné dans le but d'anticiper l'évolution des coûts et des facteurs relatifs, elles ont souhaité tenir compte d'un élément aléatoire. Dans ce cas, il se justifie de permettre aux parties de faire examiner le loyer selon les critères absolus. En revanche, si les parties ont convenu d'une clause d'échelonnement afin de tenir compte d'éléments prévisibles, comme le fait d'accorder une réduction à la partie locataire, il ne se justifie pas d'accorder aux parties le droit de (re)faire examiner le loyer selon la méthode absolue à la fin de la période d'échelonnement, à l'instar de ce qui vaut pour les loyers indexés. Par ailleurs, si les parties ne requièrent pas une variation du loyer selon la méthode absolue pour l'échéance de la période d'échelonnement, on considère qu'elles ont accepté le fait que le loyer procure un rendement adéquat à cette date-là (en ce sens : SVIT K.-Rohrer, Art. 269c CO, 5e éd., Zurich/Genève 2025, N 20).

Compte tenu de la présomption de fait exposée dans l'arrêt commenté selon laquelle les parties ayant conclu une clause d'échelonnement ont souhaité anticiper l'évolution des coûts, il convient à notre sens de retenir que les parties peuvent requérir l'adaptation du loyer à l'expiration de la clause d'échelonnement au regard de la méthode relative ou absolue. Ainsi, si la partie bailleresse se prévaut de la méthode absolue afin de requérir une hausse du loyer au terme de l'échelonnement, la partie locataire peut avoir un intérêt à renverser la présomption de fait selon laquelle les parties ont souhaité anticiper l'évolution des coûts, et que donc l'échelonnement ne reposait pas sur un élément aléatoire. Si elle y parvient, elle pourrait s'opposer à l'application de la méthode absolue (comp. ATF 147 III 32).

B. Point de référence temporel

A l'issue de la période initiale ou de la clause d'indexation ou d'échelonnement se pose la question du point de référence temporel pour l'application de la méthode relative.

1° Loyers indexés. Dans l'ATF 150 III 71, le Tribunal fédéral retient que le point temporel pour

l'application de la méthode relative pour une demande d'adaptation du loyer pour la fin de la période d'indexation est celui de la conclusion du contrat. Toutefois, la partie qui requiert l'adaptation du loyer doit le faire pour la fin de la période d'indexation dans le respect du préavis de résiliation. A défaut, les parties sont considérées reconnaître comme adéquats les critères existants au moment où le bail aurait pu être résilié pour la fin de la période d'indexation, qui seront dès lors retenus pour les adaptations futures du loyer (à ce sujet, voir ég. Gandoy, Loyers indexés : rappel des principes et clarifications jurisprudentielles, RDS 2025 I, p. 137 ss, p. 156).

2. Loyers échelonnés. S'agissant des loyers échelonnés, le point de référence temporel pour le calcul du nouveau loyer en cas d'application de la méthode relative est en principe celui de l'expiration de la clause d'échelonnement (ATF 121 III 397, consid. 2b/bb et c). Par l'arrêt commenté, le Tribunal fédéral expose qu'il existe une présomption de fait selon laquelle les parties ayant conclu une clause d'échelonnement ont souhaité anticiper la variation de facteurs de fixation du loyer.

Toutefois, le Tribunal fédéral confirme l'avis d'une partie de la doctrine en précisant que cette présomption est réfragable. Ainsi, lorsque les parties ont conclu une clause d'échelonnement pour un autre but (rabais, loyer permettant de procurer un rendement suffisant, etc.), et qu'elles n'entendaient pas anticiper la variation des facteurs de fixation du loyer, le point de référence temporel pour la variation du loyer est exceptionnellement celui de la conclusion de la clause d'échelonnement, comme dans le cas de l'arrêt commenté.

Afin de renverser la présomption de fait, la volonté des parties doit être claire et la clause d'échelonnement doit prévoir deux éléments : d'une part, que le but de l'échelonnement n'est pas l'anticipation de la variation des facteurs, d'autre part, elle doit préciser les bases de calcul du loyer échelonné au moment de la conclusion de la clause (not. CPra-Dietschy, art. 269c CO, 2^{e} éd., Bâle 2017, N 38 ; Lachat/Stastny, Bail à loyer, p. 668). A ce sujet, la modification de l'art. 19 al. 3 OBLF qui entrera en vigueur le 1er octobre 2025 imposera la mention des critères de fixation du loyer dans la formule officielle lorsque celle-ci est obligatoire au sens de l'art. 270 al. 2 CO. S'agissant des autres modifications, l'art. 19 al. 2 OBLF ne mentionne plus le loyer échelonné, de sorte que l'usage de la formule officielle n'est plus obligatoire pour notifier l'échelon, et l'art. 19a OBLF imposera la communication écrite de l'échelonnement par écrit au plus tôt quatre mois avant son entrée en vigueur (RO 2025 191).

En tout état de cause, et lorsque le point de référence temporel est celui de la conclusion de la clause d'échelonnement, nous sommes d'avis que la partie qui entend faire adapter le loyer pour la fin de la période initiale ou d'échelonnement non reconduite ou renégociée, doit le faire en respectant le préavis de congé pour la fin de la période d'échelonnement. A défaut, les parties sont réputées accepter les critères de fixation du loyer existant au moment où l'adaptation du loyer pouvait être requise. Il ne se justifie en effet pas d'adopter une solution différente que celle prévue en matière de loyers indexés (comp. ATF 150 III 71).

En conclusion, l'arrêt commenté a le mérite de clarifier la question du point de référence temporel en cas d'application de la méthode relative en matière de baux à loyers échelonnés, en retenant une solution d'ores et déjà préconisée par une partie de la doctrine. Cela étant, le renversement de la présomption de fait n'intervient qu'en cas de clause contractuelle claire, de sorte que les parties prendront garde à rédiger la clause d'échelonnement de manière limpide (pour des exemples : CPra-Dietschy, *op. cit.*, N 38 ; SVIT K.-Rohrer, *op. cit.*, 2025, N 22).

Proposition de citation

Gandoy Aurélie, Loyers échelonnés : but de la convention d'échelonnement et point de référence temporel pour l'application de la méthode relative (arrêt 4A_68/2024), Newsletter Bail.ch mai 2025