

Résumé et analyse

Proposition de citation :

Philippe Conod, Indexation du loyer en cas de reconduction tacite du contrat (4A_304/2011), Newsletter Bail.ch janvier 2012

Bail indexé qui se renouvelle tacitement pour une durée de 5 ans au minimum. Le bailleur peut indexer le loyer en se référant à l'indice connu au moment de la dernière fixation du loyer, sans égard à la reconduction tacite survenue dans l'intervalle.

Art. 269b CO

Indexation du loyer en cas de reconduction tacite du contrat

Philippe Conod

I. Objet de l'arrêt

La valeur litigieuse de CHF 15'000.- exigée par l'art. 71 al. 1 litt a LTF n'étant pas atteinte, il s'agit tout d'abord de savoir si le litige soulève une question juridique de principe et, dans l'affirmative, de savoir si le bailleur peut, dans le cadre d'un bail assorti d'une clause d'indexation qui se renouvelle tacitement, calculer la hausse en se référant à l'indice connu au moment de la dernière fixation du loyer et cela sans égard à la reconduction tacite survenue dans l'intervalle.

II. Résumé de l'arrêt

A. Les faits

Par contrat du 11 février 2004, Z. a cédé à X. et Y. l'usage d'un appartement de 5 pièces situé au Grand-Lancy, moyennant le paiement d'un loyer mensuel de CHF 1'720.- plus charges. Le contrat a été conclu pour une durée initiale de 5 ans, commençant le 1^{er} mars 2004 et se terminant le 28 février 2009. Le contrat contient une clause de tacite reconduction de 5 ans en 5 ans, ainsi qu'une clause d'indexation du loyer en fonction de l'Indice officiel suisse des prix à la consommation. Le loyer peut ainsi être haussé moyennant un préavis d'un mois au moins et à raison d'une fois tous les 12 mois au maximum, l'indice de référence étant celui du 31 janvier 2004.

Par avis du 17 septembre 2007, la bailleresse a notifié une hausse de loyer prenant effet au 1^{er} novembre 2007 et portant le loyer à CHF 1'783.- par mois, charges non comprises. La hausse était fondée sur l'évolution de l'indice entre le 31 janvier 2004 et le 31 août 2007.

Fin septembre 2009, la bailleresse a notifié un second avis de hausse avec effet dès le 1^{er} novembre 2009 portant le loyer mensuel à CHF 1'820.- par mois, charges non comprises. La hausse était motivée par la variation de l'indice entre le 31 août 2007 (indice de référence de la précédente hausse) et le 31 août 2009.

A la suite de l'échec de la tentative de conciliation, le Tribunal des baux du canton de Genève a, par jugement du 15 septembre 2010, fixé le loyer à CHF 1'790.-, charges non comprises. Les premiers juges ont considéré que la bailleresse, en ne notifiant pas de hausse, lors de la reconduction du bail, avait montré que le loyer fixé à cette date lui convenait et que l'indexation devait être, en conséquence, calculée à partir de la date de la reconduction. L'augmentation a donc été calculée sur la base de l'indice de février 2009.

Sur appel, la Chambre d'appel en matière de baux à loyer du canton de Genève a, par arrêt du 11 avril 2011, annulé le jugement et validé la hausse notifiée par la bailleuse. La Cour a considéré que le bail indexé avait été reconduit tacitement et que, par conséquent, la hausse devait être déterminée en fonction de l'évolution de l'indice à compter de la précédente fixation du loyer.

Recours des locataires au Tribunal fédéral.

B. Le droit

1. Le Tribunal fédéral commence par examiner la recevabilité du recours en matière civile. En effet, la valeur litigieuse est de CHF 7'200.- alors que le recours en matière civile n'est en principe ouvert, dans le domaine du droit du bail, que si elle atteint au moins CHF 15'000.- (art. 74 al. 1 litt a LTF).

Le recours en matière civile est néanmoins recevable si la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 litt a LTF).

Selon la jurisprudence, pour qu'il s'agisse d'une question juridique de principe, il faut que le juge doive trancher une question juridique qui donne lieu à une incertitude caractérisée, laquelle appelle de manière pressante un éclaircissement de la part du Tribunal fédéral, en tant qu'autorité judiciaire suprême chargée de dégager une interprétation uniforme du droit fédéral (ATF 135 III 397, c.1.2, p. 399).

Le Tribunal fédéral relève ainsi qu'il a, à plusieurs reprises, tranché la question de la clause d'indexation qui arrive à expiration. Il admet que les parties puissent demander un calcul selon la méthode absolue. Si celles-ci avaient opté pour la méthode relative, il fallait prendre en compte les facteurs ordinaires de variation du loyer au-delà de la dernière fixation du loyer jusqu'au début de la période de validité de la clause d'indexation mais pas au-delà de la dernière reconduction tacite (ATF 123 III 76, c. 4, p. 27).

Or, la question posée est totalement différente puisque celle-ci porte exclusivement sur l'application d'une clause d'indexation valablement reconduite tacitement pour une nouvelle période de 5 ans. Le Tribunal fédéral relève que la jurisprudence genevoise a varié et que la question n'a encore jamais été véritablement discutée par la doctrine.

Il s'agit dès lors d'une véritable question juridique de principe et le recours en matière civile est ainsi ouvert, quand bien même la valeur litigieuse de CHF 15'000.- ne serait pas atteinte.

2. Par la tacite reconduction du bail, les parties admettent de poursuivre une relation contractuelle. Le contrat n'est dès lors modifié que sur son échéance qui est reportée. La clause d'indexation subsiste. Dès lors, le fait pour le bailleur, durant la période précédente de 5 ans, de n'avoir pas indexé le loyer ne signifie pas qu'il ait renoncé à une hausse de loyer possible. Dans le cas contraire, le bailleur ne pourrait pas invoquer la variation de l'indice intervenue entre la dernière fixation du loyer et la fin de la précédente période de 5 ans.

A suivre l'argumentation des locataires, le bailleur devrait, pour chaque période d'indexation, notifier la hausse de loyer sous peine de perdre le bénéfice de l'indexation possible.

Le Tribunal fédéral considère que ce serait ouvrir une brèche dans l'indexation que rien ne justifie. Il relève même que les locataires ne pouvaient pas sérieusement s'imaginer que la bailleuse leur « ferait cadeau » de l'indexation entre la dernière fixation de loyer et la fin de la première période de 5 ans.

Le recours des locataires a ainsi été rejeté.

III. Analyse

Dans les affaires pécuniaires, le recours au Tribunal fédéral n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève à CHF 30'000.-. Le législateur a fait une exception en matière de droit du travail et de droit du

bail à loyer ; il suffit ainsi que la valeur litigieuse soit de CHF 15'000.- au moins. Afin d'assurer l'uniformité de la jurisprudence, un recours - même si la valeur litigieuse n'est pas atteinte - est néanmoins recevable si la contestation soulève une question juridique de principe (art. 74 al. 2 litt a LTF).

Manifestement tel était le cas en l'espèce.

La jurisprudence a admis que bailleur et locataire puissent à l'expiration d'une clause d'indexation demander un calcul selon la méthode absolue (ATF 123 III 76). Par la suite, le Tribunal fédéral a précisé qu'il fallait, dans le cadre d'une baisse de loyer fondée sur l'évolution du taux hypothécaire de référence présentée à l'échéance de la clause d'indexation, remonter à la dernière fixation du loyer qui prenait en compte ce critère (TF 4A_489/2010; 4A_531/2010, voir également Newsletters, mars 2011, commentaire François Bohnet et Nicolas Pellaton).

Dans l'arrêt étudié, le Tribunal relève que bailleur et locataire ont conclu un bail indexé de 5 ans, renouvelable de 5 ans en 5 ans et qu'ils n'entendaient que modifier la date d'échéance du contrat mais non pas les critères de fixation du loyer. Il y a dès lors continuité à la relation contractuelle bailleur - locataire.

Le fait que le bailleur n'ait pas indexé le loyer durant la précédente période d'indexation de 5 ans ne peut signifier que le bailleur renonce à la hausse de loyer possible. Comme le dit joliment le Tribunal fédéral « les locataires ne pouvaient pas sérieusement s'imaginer que la bailleuse leur faisait cadeau de l'indexation entre la dernière fixation du loyer et la fin de la première période de 5 ans ».

Ainsi, et contrairement à une certaine pratique des tribunaux de première instance genevois, on ne saurait admettre que le bailleur est censé se satisfaire du loyer à l'échéance de la clause d'indexation. Le Tribunal fédéral rejoint ainsi le point de vue exprimé par les Tribunaux vaudois pour lesquels rien n'empêchait le bailleur, qui s'était abstenu de notifier une hausse de loyer au moment où l'indice était monté, de se prévaloir ultérieurement de cette augmentation pour l'avenir (Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud, arrêt du 22.09.2010 in Fiches ASLOCA 1046).

Cette solution a également le mérite d'être marquée sur le coin du bon sens. En effet, cela aurait signifié immanquablement pour le bailleur l'impossibilité de répercuter les quelques francs de hausse dus à la variation de l'indice les mois précédant l'échéance de la clause d'indexation. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral apporte ainsi une solution claire à une question qui n'avait effectivement jamais été tranchée à ce jour par notre Haute Cour.