



Lausanne, le 7 juin 2022

Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêts ([4A 247/2021](#), [4A 554/2021](#))

Fixation judiciaire du loyer initial des logements dans des immeubles anciens

Le Tribunal fédéral précise sa jurisprudence relative à la fixation judiciaire du loyer initial d'un appartement dans un immeuble ancien, lorsque le loyer convenu est présumé abusif et qu'il n'existe ni logements de comparaison, ni statistiques officielles pour déterminer le loyer usuel dans la localité ou le quartier. Il confirme une décision du Tribunal cantonal du canton de Vaud. Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral résume sa jurisprudence relative à la résiliation de bail donnée par le bailleur pour effectuer des travaux de rénovation.

Les deux nouveaux locataires d'un logement de quatre pièces situé dans un immeuble au bord du lac à Montreux et datant des années 1960 ont contesté le loyer initial convenu de 2'280 francs net, le qualifiant d'abusif. Ils ont exigé une réduction du loyer au montant de 1'467 francs. Le précédent locataire payait 1'562 francs. Après inspection locale, le Tribunal des baux du canton de Vaud a fixé le loyer à 1'800 francs, montant que le Tribunal cantonal vaudois a confirmé.

Le Tribunal fédéral rejette le recours interjeté par les locataires. Le loyer d'un logement dans un immeuble ancien n'est en principe pas abusif s'il correspond aux loyers usuels de la localité ou du quartier. Ces loyers se déterminent sur la base, soit de statistiques officielles, soit d'au moins cinq logements de comparaison. Selon la jurisprudence, le loyer convenu est présumé abusif s'il dépasse de largement plus de 10 pour cent le

loyer payé par le précédent locataire (augmentation massive) sans que cela ne puisse s'expliquer par l'évolution du taux hypothécaire de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation. Tel est le cas en l'espèce. Le bailleur n'a pas réussi à affaiblir cette présomption. Dans cette situation, il revient au juge de fixer le loyer initial admissible. Dans un précédent arrêt, le Tribunal fédéral avait retenu qu'en l'absence de moyens de preuve produits par les parties, il était conforme au droit fédéral de s'en tenir au montant du loyer payé par le précédent locataire. Précisant sa jurisprudence, le Tribunal fédéral considère que tel ne doit pas être systématiquement le cas. On peut s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire lorsqu'il n'existe aucun moyen de preuve. En revanche, lorsqu'il existe d'autres éléments – même s'ils n'ont pas été produits par les parties –, comme des statistiques cantonales ou communales, le juge peut en tenir compte pour fixer le loyer litigieux, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées. En l'espèce, l'instance précédente s'est basée sur des statistiques de l'Office fédéral de la statistique. Celles-ci ne sont pas suffisamment détaillées pour déterminer les loyers usuels de la localité ou du quartier. Le Tribunal cantonal vaudois pouvait toutefois pondérer les chiffres résultant de ces statistiques en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux et en tenant compte du montant du loyer payé par le précédent locataire ainsi que de sa connaissance du marché local et de son expérience. Le loyer de 1'800 francs qu'il a ainsi fixé ne prête pas le flanc à la critique.

Dans un autre arrêt, le Tribunal fédéral a résumé sa jurisprudence relative à la résiliation du bail donnée par le bailleur pour cause de travaux de rénovation. Il a conclu en l'espèce que la résiliation n'était pas abusive. Le Tribunal cantonal pouvait admettre que le bailleur avait effectivement l'intention de procéder à ces travaux de rénovation et que leur exécution nécessitait le départ de la locataire.

Contact : Peter Josi, Chargé des médias
Tél. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
Courriel : presse@bger.ch

Remarque : Le communiqué de presse sert à l'information du public et des médias. Les expressions utilisées peuvent différer du libellé de l'arrêt. Pour la jurisprudence, seule la version écrite de l'arrêt fait foi.

Les arrêts sont accessibles à partir du 7 juin 2022 à 13:00 heures sur www.tribunal-federal.ch : *Jurisprudence* > *Jurisprudence (gratuit)* > *Autres arrêts dès 2000* > entrer [4A 247/2021](#) ou [4A 554/2021](#).