

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Lausanne 14
Dossier n° 211.1/37_2023

Lausanne, le 23 novembre 2023

Communiqué de presse du Tribunal fédéral

Arrêt du 24 octobre 2023 ([4A 252/2023](#))

Adaptation du loyer à l'échéance d'un bail à loyers indexés

Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral se prononce sur l'adaptation du loyer à l'échéance d'un bail à loyers indexés, en raison d'une variation du taux d'intérêt hypothécaire de référence. Les locataires ou les bailleurs ne peuvent invoquer le taux d'intérêt en vigueur au début de la période d'indexation que s'ils demandent l'adaptation du loyer dans le délai de résiliation applicable, pour la fin du bail à loyers indexés.

Les parties à un contrat de bail peuvent lier le loyer à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Un tel contrat doit, de par la loi, être conclu pour une durée minimale de cinq ans. Pendant la durée de validité dudit contrat, le loyer dépend uniquement de l'évolution de l'IPC, sans prise en compte des variations du taux d'intérêt hypothécaire de référence. Dans le cas concret, les locataires et la bailleuse ont conclu en 2015 un contrat de bail à loyers indexés pour une durée de cinq ans. Passé ce délai, le bail pouvait être résilié moyennant un délai de préavis de trois mois, mais au plus tôt pour la fin de la période d'indexation le 31 mars 2020. En mars 2020, les locataires ont sollicité une réduction de loyer pour le prochain terme de résiliation, au motif que le taux d'intérêt hypothécaire de référence était alors plus bas (1,25 % en mars 2020) qu'il ne l'était au début de la période d'indexation (2,0 % en 2015). Le Tribunal cantonal du Canton de Bâle-Campagne leur a donné raison et a réduit le loyer mensuel de 3'500 à 3'215 francs à compter du 1^{er} juillet 2020.

Le Tribunal fédéral admet le recours de la bailleuse. Si le locataire ou le bailleur souhaite demander une adaptation de loyer, pour l'échéance d'un bail à loyers indexés, en raison d'une variation du taux hypothécaire de référence depuis le début de la période d'indexation, il doit le faire pour la fin de la période d'indexation en respectant le délai de résiliation convenu. À défaut, il faut présumer que les parties acceptent (pour l'heure) le loyer payé jusqu'ici. Si par la suite une adaptation de loyer est 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 pourra plus être invoqué. Dans ce cas, le taux de référence hypothécaire déterminant sera 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 %. La bailleuse ayant déjà répercuté la différence par rapport au taux d'intérêt plus bas de mars 2020 en réduisant le loyer à 3'393 francs, une réduction de loyer plus importante ne se justifie pas.

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.

L'arrêt est accessible à partir du 23 novembre 2023 à 13:00 heures sur www.tribunal-federal.ch : *Jurisprudence* > *Jurisprudence (gratuit)* > *Autres arrêts dès 2000* > entrer [4A 252/2023](#).