

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/14823/2016

ACJC/538/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 30 AVRIL 2018

Entre

A_____, sise _____ Zurich, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 14 septembre 2017, comparant par Me Niels SCHINDLER, avocat, rue Bartholoni 6, case postale 5210, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ **et Madame C**_____, domiciliés _____, intimés et appelants sur appel joint, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 02.05.2018.

EN FAIT

- A. Par jugement JTBL/842/2017 du 14 septembre 2017, expédié pour notification aux parties le lendemain, le Tribunal des baux et loyers a constaté la nullité partielle de l'article 6 du contrat de bail portant sur la location d'un appartement de quatre pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ au D_____ (GE), en ce qu'il incluait les frais accessoires suivants : le déblayage de la neige et de la glace, y compris la fourniture sel et gravillons, le nettoyage des locaux et surfaces accessibles collectivement, y compris le matériel de nettoyage et le remplacement des ampoules électriques, le nettoyage et entretien périodique des containers ainsi que désinfection, l'entretien du jardin, l'entretien des aménagements extérieurs, y compris la plantation, le débarras et l'élimination des déchets organiques, le contrat d'entretien et des vitrages de grande hauteur, le contrat d'entretien et de maintenance des abris PC, et l'entretien et contrôle des toitures, casquettes et marquises du bâtiment (ch. 1 du dispositif).

Le Tribunal a également fixé à 11'940 fr. par année, hors charges et hors frais accessoires, le loyer dudit appartement, dès le 1^{er} juillet 2016 (ch. 2), a ordonné à A_____ de rembourser à C_____ et B_____ le trop-perçu de loyer (ch. 3), a réduit la garantie de loyer à trois mois du loyer ainsi fixé au point 2 du dispositif et a ordonné la libération du solde en faveur de C_____ et B_____ (ch. 4), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 5) et a dit que la procédure est gratuite (ch. 6).

En substance, les premiers juges ont retenu, s'agissant des points encore litigieux en appel, que la bailleuse avait volontairement refusé de collaborer en ne produisant pas les pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement. Le loyer étant présumé abusif, le Tribunal s'est référé aux statistiques officielles genevoises du mois de mai 2016 pour établir le loyer admissible du logement litigieux, tenant pour acquis que l'immeuble avait été construit dans les années 1961 et 1970.

Dans un premier temps, il a examiné le loyer mensuel admissible en se fondant sur la moyenne tirée des loyers issus des statistiques d'un appartement dans un immeuble construit entre 1961 et 1970, dans la commune de E_____, des statistiques au m² des mêmes années et enfin des statistiques des logements non neufs loués à des nouveaux locataires. Le Tribunal a ensuite déduit de cette moyenne l'acompte de frais accessoires de 240 fr. par mois, soit un loyer mensuel de 1'204 fr. 30. Le loyer initial en cause était ainsi abusif.

Pour fixer le montant du loyer initial, les premiers juges n'ont pas pris en compte le calcul de rendement proposé par les locataires, le montant de 373 fr. de loyer allégué par eux étant dérisoire par rapport aux loyers usuel de ce genre d'objet. Les conclusions des locataires visant à fixer le loyer à 995 fr. par mois étaient

proches du montant issu des statistiques cantonales, de sorte qu'elles n'étaient pas déraisonnables. Il convenait par conséquent d'y faire droit.

- B. a.** Par acte expédié le 18 octobre 2017 au greffe de la Cour, A_____ (ci-après : A_____ ou la bailleuse) a formé appel de ce jugement, sollicitant son annulation. Elle a conclu à ce que la Cour rejette les requêtes en contestation du loyer initial et en constatation de la nullité de diverses clauses du contrat de bail formées par C_____ et B_____ (ci-après également : les locataires), dise que le loyer initial de l'appartement en cause de 1'800 fr. par mois, hors charges et frais accessoires, n'est pas abusif, dise que l'article 6 du contrat de bail n'est pas nul, les locataires devant être déboutés de toutes leurs conclusions.

A l'appui de son appel, A_____ s'est plainte d'une violation des art. 269, 269a CO et 4 CC, le Tribunal n'ayant à son sens à tort pas pris en considération de loyer déterminé selon les statistiques cantonales, contrairement à la jurisprudence du Tribunal fédéral. Par ailleurs, les premiers juges s'étaient fondés sur un arrêt isolé pour admettre les conclusions non déraisonnables des locataires. La bailleuse a également contesté les statistiques prises en compte par le Tribunal, soutenant que l'immeuble se situait plus près de la région F_____, dont le D_____, que de la zone de E_____. Enfin, les premiers juges n'avaient pas pris en compte les caractéristiques du logement, pour fixer le montant du loyer initial.

- b.** Dans leur réponse du 20 novembre 2017, C_____ et B_____ ont conclu à ce que la Cour leur donne acte de ce qu'ils acquiesçaient à la conclusion de leur bailleuse s'agissant des frais accessoires et renonçaient ainsi à se prévaloir de la nullité partielle de l'article 6 du contrat de bail et au déboutement de celle-ci de ses autres conclusions.

Ils ont également formé un appel joint, sollicitant l'annulation du jugement entrepris et, principalement, à ce que la Cour fixe le loyer de l'appartement en cause à 6'180 fr. par année, charges de chauffage, eau chaude, frais accessoires "étendus" et parking non compris, dès le 1^{er} juillet 2016 "sous réserve d'amplification suite au calcul de rendement", la bailleuse devant être condamnée à leur rembourser le trop-perçu de loyer en découlant et la garantie de loyer réduite à trois mois du nouveau loyer fixé, soit à 1'545 fr., le solde de celle-ci devant être libéré en leur faveur. Subsidièrement, ils ont requis le renvoi de la cause en première instance, afin que le Tribunal ordonne à la régie en charge de la gestion de l'immeuble de produire une liste de documents.

C_____ et B_____ ont fait grief au Tribunal d'avoir violé l'art. 269 CO en ne procédant pas à un calcul de rendement et d'avoir procédé à une mauvaise appréciation des faits, en n'arrêtant pas le montant du loyer initial au moment issu du calcul du rendement qu'ils avaient effectué. Ils ont également reproché aux premiers juges d'avoir violé leur droit à la preuve en ne procédant pas aux mesures

d'instructions nécessaires pour réaliser un calcul de rendement, en particulier de ne pas avoir ordonné à des tiers de produire les pièces manquantes à cet effet.

c. Dans sa réponse à l'appel joint du 8 janvier 2018, la bailleresse a conclu à ce qu'il soit donné acte aux locataires de leur acquiescement aux conclusions relatives aux frais accessoires et au rejet de l'appel joint.

d. Par réplique et duplique des 19 janvier et 12 février 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

e. Les parties ont été avisées par plis du greffe du 13 février 2018 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. Par contrat signé respectivement les 16 et 20 juin 2016, A_____ a remis à bail à C_____ et B_____ la location d'un appartement de quatre pièces situé au 5^{ème} étage de l'immeuble sis _____ au D_____ (GE).

Le bail a été conclu pour une durée indéterminée et a débuté le 1^{er} juillet 2016.

b. Par avis officiel non daté, le loyer initial a été fixé à 21'600 fr. par année et l'acompte de frais accessoires à 4'200 fr. par an.

Les frais accessoires comprennent, en sus des frais de chauffage et d'eau chaude, d'autres frais, énumérés à l'article 6 du contrat de bail, soit de conciergerie de l'immeuble, d'abonnement pour la lutte contre les nuisibles et rongeurs, de courant électrique général, consommation d'eau, taxes d'épuration, ordures, y compris les taxes de base correspondantes, de redevances et taxes de radio et de câble TV, d'abonnements de service pour installation d'ascenseur, d'installation de ventilation, d'honoraires de décompte dans le cadre des taux usuels et taxe sur la valeur ajoutée, de déblayage de la neige et de la glace, de nettoyage des locaux et surfaces accessibles collectivement, de nettoyage et entretien périodique des containers ainsi que désinfection, d'entretien du jardin, entretien des aménagements extérieurs, d'entretien et des vitrages de grande hauteur, d'entretien et de maintenance des abris PC, d'entretien et contrôle des toitures, casquettes et marquises du bâtiment, d'entretien et de maintenance des systèmes d'alarme, sécurité, effraction intrusion, d'entretien et de maintenance des installations de sécurité incendie, sprinkler, transmissions d'alarmes aux différents intervenants nécessaires, et de rinçages préventifs des canalisations ainsi que des conduites d'alimentation et d'écoulement, hydrocurage du collecteur eaux usées, vidange des canalisations eaux usées et eaux claires, curage des sacs, regards et grilles.

Le taux hypothécaire de référence était de 1.75% à la conclusion du bail et l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après "ISPC") était de 100.6 points (décembre 2015 = 100).

Le loyer des précédents locataires, fixé en dernier lieu le 1^{er} novembre 2011, était quant à lui de 20'820 fr. par année et l'acompte de charges de 1'320 fr. par an. Cet acompte ne comportait pas les frais accessoires étendus mais uniquement les frais de chauffage et d'eau chaude. Le taux hypothécaire de référence était à cette époque de 2.75%.

La hausse de loyer est motivée comme suit : "*Adaptation des loyers à ceux usuels d'objets comparables dans la localité ou dans le quartier (269a lit. a CO). Mise en place des frais accessoires*".

c. Les parties sont également liées par un contrat de bail portant sur la location d'une place de parking au 1^{er} sous-sol de l'immeuble sis _____, conclu pour une durée indéterminée et débutant le 1^{er} juillet 2016, pour un loyer annuel de 600 fr.

d. Selon le procès-verbal d'état des lieux d'entrée du 28 juin 2016, l'appartement était de manière générale "*en ordre*".

e. L'immeuble a été construit entre 1961 et 1970.

f. Par requêtes du 26 juillet 2016, déposées par devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, déclarées non conciliées lors de l'audience de la Commission du 3 octobre 2016 et portées devant le Tribunal des baux et loyers le 1^{er} novembre 2016, les locataires ont conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne un calcul de rendement et à la bailleresse de produire les pièces nécessaires à cet effet, ainsi que les factures des derniers travaux de rénovation du logement et l'autorisation délivrée par le Département compétent, et, principalement, à ce que le Tribunal fixe le loyer de l'appartement à 11'940 fr. par année, charges et frais accessoires non compris, dès le 1^{er} juillet 2016, sous réserve d'amplification, ordonne à la bailleresse de rembourser le trop-perçu de loyer, avec intérêts à 5% l'an calculés à date moyenne, réduise la garantie de loyer à trois mois du loyer ainsi fixé et ordonne la libération immédiate du solde en leur faveur (C/14823/2016) et à ce qu'il constate la nullité partielle de l'article 6 du contrat de bail de l'appartement, en ce qu'il inclut les frais accessoires étendus qui devraient être inclus dans le loyer (C/1_____).

g. Par ordonnance du 6 décembre 2016, le Tribunal a joint les deux causes sous le numéro de procédure C/14823/2016.

h. Par mémoire réponse du 3 janvier 2017, la bailleresse a conclu à ce que le Tribunal rejette les requêtes des locataires et les déboute de leurs conclusions.

i. Lors de l'audience du 2 mars 2017 du Tribunal, le conseil des locataires a déclaré que selon les informations obtenues du Registre Foncier, l'immeuble avait été acquis en 2002 pour un montant de 8'200'000 fr. Il a soutenu que la bailleresse avait acquis l'immeuble au moyen de fonds propres uniquement. Selon une estimation, l'appartement représenterait le 1/52^{ème} de l'ensemble de l'immeuble. Un calcul de rendement était donc aisément faisable.

Le conseil de la bailleresse a admis la date d'acquisition de l'immeuble mais a contesté le prix d'achat, qu'il ignorait, ainsi que l'estimation susmentionnée. Il a précisé que sa mandante ne disposait pas des éléments nécessaires pour un calcul de rendement.

Les parties ont ensuite persisté dans leurs conclusions, les locataires ayant cependant renoncé à leurs conclusions préalables relatives aux travaux entrepris dans l'appartement.

j. Par ordonnance du 6 mars 2017, le Tribunal a requis de la bailleresse la production de pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement. Il a retenu que l'immeuble ayant été acquis en 2002, il n'était pas considéré comme ancien, de sorte que le critère du rendement net primait sur celui du loyer du quartier. Un calcul de rendement était ainsi possible, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de se fonder sur les statistiques de loyers, l'argument de la bailleresse tiré du très grand nombre d'appartements de l'immeuble et de la présence de locaux commerciaux ne résistant pas à l'examen.

k. Par courrier du 6 avril 2017, A_____ a confirmé ne pas disposer des éléments nécessaires pour effectuer un calcul de rendement et a persisté à dire que le Tribunal devait se baser sur les statistiques dans de telles circonstances.

Par déterminations du 4 mai 2017, les locataires ont constaté la stratégie affirmée de la bailleresse visant à ne produire aucune pièce en vue d'un calcul de rendement afin que les statistiques, qui lui étaient favorables, soient appliquées pour fixer le loyer. Les locataires ont produit des pièces complémentaires (extrait du Registre foncier, un extrait du Système d'Information du Territoire à Genève (SITG) concernant l'immeuble, des photographies des boîtes aux lettres et un rapport établi par eux concernant le nombre de pièces total de l'immeuble) sur lesquelles ils se sont fondés pour établir un calcul de rendement, faisant état d'un loyer annuel admissible de 4'476 fr. pour leur logement. Ils ont affirmé que le Tribunal pouvait se fonder sur les données produites pour pallier les carences volontaires de la défenderesse et compléter ces données par son expérience, pour fixer le loyer admissible.

Les locataires ont requis du Tribunal qu'il ordonne à la régie en charge de la gestion de l'immeuble, soit la G_____ SA, en sa qualité de tiers, de produire l'état locatif de l'immeuble au 31 décembre 2015, les décomptes de charges

courantes, d'entretien et l'impôt immobilier complémentaire dudit immeuble pour les années 2013 à 2015, et les décomptes de charges et de frais accessoires de 2013 à 2016, sous la menace de la peine prévue à l'art. 292 CP.

Ils ont amplifié leurs conclusions et ont conclu à ce que le Tribunal fixe le loyer de l'appartement à 4'476 fr. par année, hors charges et frais accessoires, dès le 1^{er} juillet 2016, sous réserve de nouvelle amplification.

l. Par ordonnance du 9 mai 2017, le Tribunal a à nouveau fixé un délai à la bailleuse pour qu'elle produise les pièces nécessaires à un calcul de rendement, en attirant son attention sur le fait qu'à défaut de production des pièces, elle s'exposait au risque que le loyer soit fixé au regard des conclusions non déraisonnables des locataires. Le Tribunal a précisé dans cette ordonnance qu'il apparaissait d'emblée inutile d'ordonner la production des pièces à la régie, mandataire de la bailleuse, qui ne pouvait que déférer aux instructions de sa mandante.

m. Par courrier du 24 mai 2017, la bailleuse a persisté à dire qu'elle ne disposait pas des éléments nécessaires au calcul de rendement. Elle a, de plus, soulevé l'irrecevabilité des nouvelles conclusions prises par les locataires dans leurs écritures du 4 mai 2017, dès lors que les locataires auraient dû produire les pièces sur lesquelles ils se fondaient lors du dépôt de la demande, soit le 1^{er} novembre 2016.

Le 29 mai 2017, les locataires ont contesté la position de la bailleuse.

n. Par ordonnance du 30 mai 2017, le Tribunal a clôturé l'administration des preuves et a fixé un délai aux parties pour le dépôt des plaidoires finales.

Dans leurs plaidoires finales du 26 juin 2017, les locataires ont persisté dans leurs conclusions et ont, derechef, sollicité que le Tribunal interpelle la G_____ SA, en sa qualité de tiers, afin qu'elle produise l'ensemble des pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement.

Dans ses plaidoires finales du 27 juin 2017, la bailleuse a persisté dans ses conclusions.

Le 12 juillet 2017, les locataires ont déposé une réplique. La bailleuse a dupliqué le 13 juillet 2017.

La cause a été gardée à juger.

EN DROIT

- 1. 1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales,

l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 13 ad art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1; 4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363; SPÜHLER, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd., 2016, n. 9 ad art. 308 CPC).

Si la durée des revenus et des prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC).

1.2 En l'espèce, le litige porte sur la fixation du loyer initial. Les intimés ont conclu en dernier lieu en première instance à la fixation du loyer initial à 4'476 fr. par année, frais accessoires non compris, en lieu et place de 21'600 fr., soit une différence 17'140 fr. par année ou de 1'427 fr. par mois. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

1.3 L'appel a été interjeté dans le délai (art. 311 al. 1 CPC) et est ainsi recevable sous cet angle. Il en va de même de l'appel joint, formé dans le mémoire de réponse à l'appel (art. 313 al. 1 CPC).

Les écritures responsives des parties (art. 248 let. d, 312 al. 1 et 314 al. 1 CPC) ainsi que leurs déterminations subséquentes (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3; 137 I 195 consid. 2.3.1 = SJ 2011 I 345) sont également recevables.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, Tome II, 2010, n. 2314 et 2416).

1.5 La procédure est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC), s'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs

(art. 269, 269a et 270 CO) et la maxime inquisitoire est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. 2.1 Une transaction, un acquiescement ou un désistement d'action a les effets d'une décision entrée en force (art. 241 al. 2 CPC).

2.2 L'appelante a conclu à l'annulation du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris. Dans leur écriture de réponse, les intimés ont acquiescé à cette conclusion.

2.3 Le chiffre 1 dudit jugement sera par conséquent annulé et il sera donné acte aux intimés de ce qu'ils ont renoncé à se prévaloir de la nullité partielle de l'article 6 du contrat de bail.

3. L'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu qu'elle n'avait fautivement pas produit les pièces requises, alors que l'immeuble était ancien et qu'elle ne détenait pas les titres permettant d'effectuer un calcul de rendement, et de ne pas avoir pris en considération des caractéristiques propres du logement en cause, le loyer payé par le précédent locataire et l'expérience du juge. Pour leur part, les intimés se sont plaints d'une violation de leur droit à la preuve, les premiers juges n'ayant pas ordonné aux tiers nommés par eux de produire les pièces nécessaires pour effectuer ledit calcul de rendement, et, ont fait grief au Tribunal de ne pas avoir pris en compte le loyer issu du calcul du rendement qu'ils avaient effectué.

3.1 L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles à la contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 120 II 240 consid. 2).

Selon la jurisprudence, lorsque, dans la formule officielle valable de notification du loyer initial, la bailleresse s'est prévaluée des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire, comme en l'espèce, le nouveau locataire peut raisonnablement admettre que seuls les motifs invoqués par la bailleresse dans la formule officielle ont entraîné une augmentation du montant de son loyer initial par rapport à celui du précédent loyer. La bonne foi du nouveau locataire mérite d'être protégée (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 121 III 364 consid. 4b p. 367). Ce précédent a été approuvé par la doctrine (HEINRICH, in Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2^{ème} éd. 2012, n. 5 ad art. 270 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire, 2011, n. 28 ad art. 270 CO p. 594; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, ch. 2.3.3 p. 394; WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 5^{ème} éd. 2011, n. 13 ad art. 270 CO; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd. 2009, ch. 2644 p. 388). Autrement dit, le bailleur est lié par les facteurs de hausse qu'il a mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur).

Il suit de là que le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, qui ne peut alors pas lui être refusé (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 121 III 364 consid. 4b).

En revanche, en cas de nullité partielle du contrat pour ce qui est de la fixation du montant du loyer initial (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2; 124 III 62 consid. 2), le juge a l'obligation de compléter le contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1; 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.3).

Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer, car le bailleur ne saurait, de bonne foi, demander au juge de fixer un loyer plus élevé que celui qu'il avait convenu à l'origine avec le locataire. Il ne doit pas non plus tirer un bénéfice du vice de forme qui lui est imputable et se trouver ainsi dans une situation plus favorable que s'il avait conclu le contrat dans les formes requises (ATF 120 II 341 consid. 6c; 124 III 62 consid. 2b; cf. aussi ATF 121 III 56 consid. 2c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1).

Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif (ATF 121 III 364 consid. 4c; arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1; 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 2; 4A_185/2008 cité consid. 2.3).

Lorsqu'il n'est pas possible de faire un calcul sur la base de la valeur de rendement, sans que le défaut des pièces nécessaires puisse être imputé au bailleur (cf. infra consid. 3.6), il faut fixer le loyer initial admissible en tenant compte de toutes les circonstances (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64; arrêts du Tribunal fédéral 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A_517/2014 précité consid. 5.1). Le juge peut notamment tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 in fine; arrêt du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2).

Le juge doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas d'espèce. Parmi les facteurs à prendre en compte, il y a notamment la limite du rendement excessif (cf. art. 269 CO), les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire (ATF 124 III 62; 121 II 341; 120 II 341; arrêts du Tribunal fédéral 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2; 4A_185/2008 précité consid. 2.3; LACHAT, op. cit., p. 397).

3.2 Dans la hiérarchie des critères, le rendement de la chose louée constitue la règle (note marginale de l'art. 269 CO) et l'emporte sur les autres critères (absolus et relatifs; arrêt du Tribunal fédéral 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3), sauf s'il s'agit d'un immeuble ancien (ATF 124 III 310 consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.1.1). Selon la jurisprudence fédérale, la prééminence de principe du critère du rendement excessif vaut également lorsque le juge est appelé à fixer le loyer initial après avoir constaté la nullité du loyer convenu (arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.2).

Le Tribunal fédéral a considéré dans un arrêt de principe publié aux ATF 124 III 310 que les exceptions prévues à l'art. 269a CO ne sont que subsidiaires, en ce sens qu'elles ne déploient d'effet que si le locataire ne parvient pas à renverser la présomption que pose cette disposition. Le locataire doit être admis à prouver que le loyer est abusif au sens de l'art. 269 CO. En d'autres termes, les loyers comparatifs (art. 269a let. a CO) ne peuvent pas servir de moyen de défense à un bailleur auquel le locataire démontre que le rendement de l'immeuble est exagéré au sens de l'art. 269 CO. Ce n'est qu'en cas d'échec du renversement de la présomption ou d'impossibilité à établir le rendement excessif, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles anciens, qu'il peut être fait application du critère des loyers usuels (arrêt précité, consid. 2b). Cette jurisprudence n'a ensuite plus varié (cf. arrêts du Tribunal fédéral 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.1; 4A_3/2011 du 28 février 2011 consid. 2; 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.4; 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.2, in SJ 2006 I 34; 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 consid. 3.2; 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a, in SJ 2002 I 434).

Le Tribunal fédéral a ensuite précisé que la fixation du loyer approprié selon la jurisprudence susmentionnée ne suppose pas un calcul proportionnel entre le loyer admissible aux termes de l'art. 269 CO, la moyenne des loyers du quartier et le loyer payé par le locataire précédent. En principe, le juge doit partir du critère absolu de fixation du loyer que constitue le rendement non abusif de la chose louée selon l'art. 269 CO. Il pourra ensuite confronter le montant obtenu aux loyers usuels du quartier. Il est exclu toutefois de fixer le loyer initial à la hauteur de la moyenne des loyers du quartier si celle-ci est plus élevée que le montant obtenu en application de l'art. 269 CO, car le loyer serait alors nécessairement abusif selon la règle générale de l'art. 269 CO (arrêts du Tribunal fédéral 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.2; 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 p. 718).

Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement peut être établi, c'est exclusivement en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer examiné est abusif au sens de l'art. 269 CO (prééminence de principe du critère du rendement excessif : arrêts du Tribunal fédéral 4A_461/2015 du

15 février 2016 consid. 3.2.1; 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5 publié in JdT 2012 II 113).

Toutefois, pour les immeubles anciens, soit les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies (ATF 140 III 433 consid. 3.1.1; 139 III 13 consid. 3.1.2), pour lesquels il peut s'avérer difficile voire impossible d'établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), la hiérarchie des critères absolus est inversée (ATF 124 III 310 consid. 2) : il n'y a pas lieu de calculer le rendement net du logement, mais de déterminer sa valeur par référence aux loyers usuels du quartier, en comparant le loyer en cause avec le loyer moyen du quartier (art. 269a let. a CO) ou en établissant, par capitalisation de celui-ci, le prix de revient théorique de l'immeuble (ATF 140 III 433 consid. 3.1; 139 III 13 consid. 3.1.2; arrêts du Tribunal fédéral 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. 5.1.1; 4A_147/2016 du 12 septembre 2016 consid. 2.3).

3.3 Certaines causes assujetties à la procédure simplifiée bénéficient de la maxime inquisitoire sociale, que le Code des obligations imposait déjà en droit du bail et en droit du travail (anciens art. 274d al. 3 et 343 al. 4 CO). Ainsi, l'art. 247 al. 2 CPC prescrit au tribunal d'établir les faits d'office (ATF 142 III 336 consid. 5.2.4) dans les affaires visées à l'art. 243 al. 2 CPC et notamment la protection contre les loyers abusifs. Le juge n'est alors pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2), mais les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

A la suite d'une analyse approfondie de l'art. 243 al. 2 let. c CPC, à l'aide des travaux préparatoires, de l'ancien droit et de la doctrine, le Tribunal fédéral a jugé que la notion de "protection contre les congés" doit être comprise dans une acception large, la règle ayant pour but la protection du locataire, lequel doit bénéficier de la procédure simplifiée - moins formelle et plus rapide (art. 244 ss CPC) - et d'une plus forte implication du juge par le biais de la maxime inquisitoire simple sans égard à la valeur litigieuse (art. 247 al. 2 let. a CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2).

Cette maxime n'oblige certes pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie, locataire ou bailleur, sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des

parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (ATF 139 III 13 consid. 3.2; 136 III 74 consid. 3.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 2.2, résumé in JdT 2012 II p. 114).

3.4 Les règles d'administration des preuves de la procédure ordinaire sont applicables (art. 219 CPC). Le juge doit décider quels faits doivent être prouvés et quels moyens de preuve il est nécessaire d'administrer et doit ensuite communiquer sa décision aux parties par une ordonnance de preuves (art. 154 CPC). Il procède ensuite à l'administration des preuves en audience (art. 155 CPC) et prend les mesures propres à éviter que l'administration des preuves ne porte atteinte à des intérêts dignes de protection des parties ou de tiers (art. 156 CPC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_108/2017 du 30 mai 2017 consid. 3.1).

A teneur de l'art. 160 al. 1 let. b CPC, les parties (et les tiers) sont tenus de collaborer à l'administration des preuves et ont notamment l'obligation de produire les documents requis, soit des titres au sens de l'art. 177 CPC.

Le tribunal rend les parties et les tiers attentifs à leur obligation de collaborer, à leur droit de refuser de collaborer et aux conséquences du défaut (art. 161 al. 1 CPC).

Le tribunal peut requérir des renseignements écrits de services officiels (art. 190 al. 1 CPC) et des renseignements écrits de personnes dont la comparution à titre de témoin ne semble pas nécessaire (art. 190 al. 2 CPC).

Selon l'art. 190 al. 1 CPC, le tribunal peut requérir des renseignements écrits de services officiels, procédé permettant de simplifier et de raccourcir la procédure. Le droit d'être entendu des parties (art. 29 al. 2 Cst.) doit néanmoins être garanti (arrêt du Tribunal fédéral 5A_812/2015 du 6 septembre 2016 consid. 5.4; RÜETSCHI, in : Berner Kommentar, 2012, n. 22 ad art. 190 CPC; WEIBEL/WALZ, in : SUTTER-SOMM ET AL. (éd.), Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3^{ème} éd. 2016, n. 11 ad art. 190 CPC; MÜLLER, in : BRUNNER ET AL. (éd.), ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung Kommentar, 2^{ème} éd. 2016, n. 3 ad art. 190 CPC; HAFNER, in : Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd. 2013, n. 8 ad art. 190 CPC; cette garantie était expressément prévue par l'avant-projet [art. 185 al. 3 avant-projet CPC]; cf. également ATF 130 II 169 consid. 2.3.5). Le Tribunal doit ainsi informer les parties du renseignement pris et leur donner la possibilité de se déterminer à son sujet (HAFNER, op. cit., n. 8 ad art. 190 CPC). Le tribunal qui demande un renseignement écrit reste néanmoins lié à la maxime applicable au procès : il ne pourra ainsi y procéder d'office que si celui-ci est soumis à la

maxime inquisitoire (STEAHELIN, *Zivilprozessrecht*, 2^{ème} éd. 2013, §18 n. 133; HAFNER, *op. cit.*, n. 2 ad art. 190 CPC; MÜLLER, *op. cit.*, n. 9 ad art. 190 CPC; WEIBEL/WALZ, *op. cit.*, n. 3 ad art. 190 CPC; RÜETSCHI, *op. cit.*, n. 5 ad art. 190 CPC; GASSER/RICKLI, *Schweizerische Zivilprozessordnung, Kurzkommentar*, 2^{ème} éd. 2014, n. 4 ad art. 190 CPC; SCHMID, in Oberhammer et al. (éd.), *Kurzkommentar ZPO*, 2^{ème} éd. 2014, n. 3 ad art. 190 CPC; PERROULAZ, in BACKER/MCKENZIE (éd.), *Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO)*, 2010, n. 3 ad art. 190 CPC; apparemment contra : BOHNET/JEANNERET, *Preuve et vérité en procédure pénale et civile suisses*, in *Les preuves*, Travaux du groupe suisse de l'Association Henri Capitant, volume III, 2014, p. 67 ss, p. 85, les auteurs se limitant cependant à indiquer que le juge "semble" pouvoir requérir d'office des renseignements écrits de services officiels).

3.5 En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis. Ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis. Le loyer doit d'une part offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et d'autre part couvrir les charges immobilières. Sont pris en compte les fonds propres ayant servi à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, ainsi qu'à son amélioration; les fonds propres investis dans des travaux à plus-value sont donc intégrés dans les coûts d'investissement (ATF 141 III 245 consid. 6.3 et 6.6).

Le calcul du rendement net relève de la méthode absolue, où le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs. Globalement, il implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0,5%. Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime d'assurance, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3 i.f.). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 142 III 568 consid. 2.1; 122 III 257 consid. 3b/bb).

Les travaux d'entretien sont en principe intégrés dans les charges lorsqu'ils ont été exécutés et payés. Il faut procéder à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années - cas échéant au moins les trois dernières années - précédant le

calcul de rendement (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.1).

3.6 Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 142 III 568 précité consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3, in SJ 2013 I p. 49). Une violation de cette obligation ne doit pas être admise à la légère; elle suppose que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 précité consid. 2.1; WALTER, in Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch [...], vol. I/1, 2012, n^{os} 318 ss. ad art. 8 CC).

Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a in JT 2000 I 194).

Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce rendement qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur (ATF 142 III 568 consid. 2.1).

Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. De nature procédurale, celle-ci ne touche pas au fardeau de la preuve et n'implique pas un renversement de celui-ci. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie (ATF 142 III 568 consid. 2.1).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le bailleur doit remettre les pièces pertinentes qu'il est le seul à posséder, car son refus pourrait empêcher le locataire d'apporter la preuve du caractère abusif du loyer. Cette obligation de collaborer loyalement ne va pas au-delà de la production des pièces que lui seul détient. Le bailleur n'est aucunement tenu de se procurer des pièces auprès de tiers afin de les verser à la procédure. Il appartient le cas échéant au locataire de requérir en procédure que le juge ordonne à ces tiers de produire les pièces dont il a besoin

afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels il supporte le fardeau de la preuve (ATF 142 III 568 consid. 2.2).

En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut avoir pour conséquence de convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et, par conséquent, d'amener le juge à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves (arrêts du Tribunal fédéral 4A_559/2015 du 22 août 2016 consid. 2.1; 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et les références citées).

Le juge peut notamment tenir compte des statistiques qui, faute de mieux, permettront d'établir le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 in fine; arrêts du Tribunal fédéral 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2; 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.2;).

Le juge peut ainsi recourir aux statistiques éditées par l'Office cantonal de la statistique (OCSTAT), tout en tenant compte de leurs lacunes, par le biais de réajustements destinés à prendre en considération les particularités de l'objet loué. En outre, eu égard à la marge d'appréciation dont le juge dispose en la matière, il est possible de se référer à une valeur moyenne. En règle générale, dans la mesure où les statistiques relatives aux logements loués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois ne tiennent pas compte de la date de construction de l'immeuble, ni des caractéristiques du cas particulier, il y a lieu de les compléter en procédant à une pondération avec les chiffres statistiques des baux en cours. Il y a lieu de tenir compte des statistiques fondées sur le nombre de pièces comme des statistiques du loyer au mètre carré (ACJC/1219/2016 du 19 septembre 2016 consid. 4.1 et arrêts cités).

3.7 L'acte d'acquisition de l'immeuble se trouve dans les minutes du notaire et les pièces permettant d'établir son prix d'achat et l'éventuel emprunt hypothécaire sont également conservées par cet officier public, lequel a l'obligation de conserver celles-ci durant toute son activité et durant 50 ans après la fin de celle-ci (art. 30 Loi sur le notariat – E 6 05); ils sont également disponibles auprès du Registre foncier, lequel conserve le grand livre et les registres accessoires, y compris les feuillets (cf. art. 2 let. d ORF) séparés du grand livre, de même que les pièces justificatives (art. 51 OBLF) de manière sûre et pour une durée illimitée (art. 36 de l'Ordonnance sur le registre foncier – RS 211.432.1); le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires se trouve auprès de l'établissement bancaire concerné; les comptes de gestion et de charges, ainsi que

leur relevé détaillé, de même que l'état locatif détaillé, sont en mains de la régie en charge de la gestion de l'immeuble.

3.8 Le calcul de rendement doit certes s'effectuer par rapport à l'objet loué par le locataire, et non au regard de l'ensemble de l'immeuble. Néanmoins, les frais d'acquisition et les comptes sont généralement établis pour l'ensemble de l'immeuble. Dans un tel cas, il faut ventiler les postes entre les différents locataires, selon une clé de répartition laissée à la libre appréciation du bailleur, respectivement du juge (ATF 116 II 184 consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4A_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 5.2; cf. par ex. LACHAT, op. cit., p. 426 ss.). Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble (sur la base du dernier état locatif de l'immeuble), pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (ACJC/127/1998 du 16 février 1998; ACJC/398/2000 du 10 avril 2000). Par ailleurs, les comptes étant généralement établis par immeuble, il y a lieu de ventiler les comptes appartement par appartement, soit selon la clé de répartition applicable aux propriétés par étage, soit au prorata du nombre de pièces, soit en fonction de la surface des logements, voire de leur volume. Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, aucune clé de répartition n'étant parfaite (ACJC/1019/2009 et réf. citées).

3.9 L'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c CPC).

Selon les décisions récentes rendues par la Chambre des baux et loyers (ACJC/1565/2017 du 4 décembre 2017 consid. 6.8; ACJC/134/2018 du 5 février 2018 consid. 3.2; ACJC/133/2018 du 5 février 2018 consid. 3.2), lorsque la prééminence du rendement prévaut sur tout autre critère, pour fixer le loyer initial, comme en l'espèce, et que les différentes informations nécessaires au calcul de rendement existent et sont facilement accessibles, soit qu'une partie des pièces idoines sont conservées par le notaire et l'indication de l'établissement bancaire figure dans les livres du Registre foncier, dès lors que le droit de gage immobilier est inscrit sur le feuillet correspondant, la détermination de la part des fonds de tiers et des intérêts hypothécaires ressortant de l'acte d'acquisition de l'immeuble, en mains du notaire et du Registre foncier, il se justifie de renvoyer la cause au Tribunal, afin qu'il ordonne aux tiers concernés, après interpellation des parties sur ce point et des tiers quant à leur obligation de collaborer et leur droit de refuser de collaborer, de verser à la procédure les pièces dont les locataires ont besoin afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels ils supportent le fardeau de la preuve.

3.10 En l'espèce, il est constant que l'immeuble en cause a été acquis par l'appelante en 2002, pour un montant de 8'200'000 fr., soit près de 14 ans, avant l'introduction de la contestation du loyer initial. Dès lors, l'on ne se trouve pas dans une situation où les pièces comptables n'existeraient plus ou laisseraient apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique. Par conséquent, les principes relatifs à l'établissement du rendement excessif d'immeubles anciens au sens de la jurisprudence (cf. supra consid. 3.2) ne sont pas applicables à la présente espèce.

Contrairement à ce qu'a allégué l'appelante en première instance, il importe peu qu'elle soit également propriétaire des "allées 1, 3 et 4 du même bâtiment", soit en réalité des immeubles sis 1, 3 et 4 avenue du D_____, dès lors qu'elle a acquitté un prix pour chacun d'entre eux. Par ailleurs, les éventuels coûts liés aux bâtiments (notamment des travaux de rénovations allégués par l'appelante) peuvent être répartis entre les divers immeubles, selon une clé à définir. Quant à la présence de locaux commerciaux dans l'immeuble en cause, elle ne fait pas, contrairement à l'opinion de l'appelante, et conformément à la jurisprudence rappelée sous chiffre 3.8, obstacle au calcul de rendement, les locaux commerciaux et les parkings devant être retranchés de l'état locatif de l'immeuble.

L'appelante a également allégué, en appel, qu'elle ne détiendrait pas les pièces justificatives des travaux à plus-value entrepris dans les années suivant l'acquisition de l'immeuble. Cet argument ne résiste pas à l'examen. Outre que l'appelante a nécessairement mandaté un architecte, voire un maître d'ouvrage pour ce faire, de tels travaux devaient être soumis à autorisation du Département compétent, lequel conserve les documents y relatifs, ainsi que leur coût. De plus, les factures desdits travaux ont été intégrées dans les comptes courants de l'immeuble, et sont donc en mains de la régie en charge de la gestion de l'immeuble.

Dès l'introduction de la requête, les intimés ont requis de l'appelante la production des pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement, et du Tribunal qu'il ordonne à des tiers le dépôt de plusieurs titres à cet effet. A la suite de la décision rendue par le Tribunal le 6 mars 2017, ordonnant à l'appelante de produire l'intégralité des pièces indispensables audit calcul, l'appelante n'a produit aucun document. Elle s'est bornée à alléguer, par écritures du 6 avril 2017, qu'elle ne disposait pas des données nécessaires pour effectuer un calcul de rendement. Elle n'a toutefois fourni aucun élément étayant cette allégation. En audience, l'appelante a même contesté le prix d'acquisition de l'immeuble, ressortant pourtant d'un registre officiel (Registre foncier), et déclaré ignorer son montant.

Il est par ailleurs douteux que l'appelante ne détienne pas la majeure partie des titres sollicités par le Tribunal. En effet, elle a acheté l'immeuble relativement récemment, en 2002. Si l'achat a été fait en partie au moyen de fonds de tiers,

l'appelante doit verser chaque année des intérêts hypothécaires, de sorte qu'elle doit nécessairement disposer des pièces y relatives. Celles-ci sont par ailleurs conservées par le notaire. L'indication de l'établissement bancaire figure dans les livres du Registre foncier dès lors que le droit de gage immobilier est inscrit sur le feuillet correspondant. Par ailleurs, la détermination de la part des fonds de tiers et des intérêts hypothécaires ressort de l'acte d'acquisition de l'immeuble, en mains du notaire et du Registre foncier. De même, si l'immeuble a été acquis entièrement au moyen de fonds propres, une telle mention figure également dans les livres du Registre foncier.

Concernant les charges courantes de l'immeuble, l'impôt immobilier complémentaire de l'année 2015 et l'état locatif de 2015, les éléments y relatifs sont en mains de la régie en charge de la gestion de l'immeuble, en particulier les comptes de gestion et de charges, ainsi que leur relevé détaillé de 2013 à 2015.

Par conséquent, la Cour retient que c'est fautivement que l'appelante n'a pas versé à la procédure les pièces susmentionnées.

Dès lors que les documents permettant d'effectuer un calcul de rendement existent et que le rendement prévaut sur tout autre critère, pour fixer le loyer initial, il se justifie de renvoyer la présente cause au Tribunal, afin qu'il ordonne aux tiers concernés, après interpellation des parties sur ce point et des tiers quant à leur obligation de collaborer et de leur droit de refuser de collaborer, de verser à la procédure les pièces dont les intimés ont besoin afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels ils supportent le fardeau de la preuve.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs des parties.

3.11 Les chiffres 2 à 5 du jugement entrepris seront par conséquent annulés.

La cause sera donc renvoyée au Tribunal pour instruction complémentaire dans ce sens et nouvelle décision dans le sens des considérants.

- 4.** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevables l'appel interjeté le 18 octobre 2017 par A_____ et l'appel joint interjeté le 20 novembre 2017 par C_____ et B_____ contre le jugement JTBL/842/2017 rendu le 14 septembre 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14823/2016-4-OSL.

Au fond :

Annule les chiffres 1 à 5 du dispositif dudit jugement.

Donne acte à C_____ et B_____ de qu'ils ont renoncé à se prévaloir de la nullité partielle de l'article 6 du contrat de bail.

Renvoie pour le surplus la cause au Tribunal des baux et loyers pour instruction complémentaire dans le sens des considérants et nouvelle décision.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions d'appel.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Thierry STICHER, Monsieur Nicolas DAUDIN, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. cf. consid. 1.2.