



POUVOIR JUDICIAIRE

C/14954/2021

ACJC/922/2026

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU JEUDI 21 MAI 2026

Entre

CAISSE DE PENSIONS A_____, p.a. **B_____ SA**, _____ [GE], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 3 octobre 2024, représentée par Me Pascal PETROZ, avocat, rue du Mont-Blanc 3, case postale, 1211 Genève 1,

et

Monsieur C_____ et Madame D_____, domiciliés _____ [GE], intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 9 juin 2026

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/980/2024 du 3 octobre 2024, reçu par les parties le 10 octobre 2024, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 28'524 fr., charges non comprises, du 1^{er} juillet 2021 au 15 octobre 2023, le loyer annuel de l'appartement de six pièces situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no] 15D à E_____ [GE] et loué par C_____ et D_____ (ch. 1 du dispositif), a condamné CAISSE DE PENSIONS A_____ à verser à C_____ et D_____ la somme de 19'882 fr. 50, avec intérêts à 5% l'an dès le 15 août 2022 (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B.**
- a.** Par acte expédié le 11 novembre 2024 à la Cour de justice, CAISSE DE PENSIONS A_____ forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, cela fait, à ce que la Cour déboute C_____ et D_____ de l'intégralité de leurs conclusions.
- b.** Dans leur réponse du 13 décembre 2024, C_____ et D_____ concluent à la confirmation du jugement entrepris.
- c.** Les parties ont répliqué et dupliqué les 10 février et 17 mars 2025, persistant dans leurs conclusions respectives.
- d.** Les parties ont été avisées le 7 avril 2025 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** CAISSE DE PENSIONS A_____ est propriétaire des immeubles sis rue 1_____ [nos] 11 à 15D, dans la commune de E_____, situés sur les parcelles n^{os} 2_____ et 3_____.
- b.** Le terrain sur lesquels ils sont construits a été acquis en décembre 2003 pour un prix de 9'211'500 fr. et des locataires ont commencé à occuper les immeubles aux alentours du 1^{er} avril 2006. Les frais liés à l'acquisition et au droit de mutation du terrain se sont montés à 356'000 fr.
- L'ensemble des immeubles est constitué de quatorze allées, à savoir les n^{os} 11, 11A, 11B, 11C, 13, 13A, 13B, 13C, 13D, 15, 15A, 15B, 15C et 15D.
- Les immeubles sont répartis en huit blocs désignés par les lettres A à H. Les blocs A (11 et 11 A), B (13 et 13A), C (15 et 15A), D (15B et 15C), E (15D) et F (13D), situés sur la parcelle n^o 2_____, se trouvent en zone de développement en loyers libres, alors que les blocs G (13B et 13C) et H (11B et 11C), situés sur la parcelle n^o 3_____, constituent des immeubles de type HM.
- Les immeubles A à F comportent 430 pièces au total, pour une surface de 8'735 m².

Le coût de revient du terrain et des immeubles s'élève au total à 59'080'000 fr., respectivement à 42'928'000 fr. s'agissant uniquement des blocs A à F.

c. La construction des immeubles des blocs A à F a été financée par moitié par des fonds propres (21'464'000 fr.) et par moitié par des fonds étrangers (21'464'000 fr.). Ces fonds étrangers ont été intégralement amortis en mars 2016.

d. Par contrat du 10 juin 2021, C_____ et D_____, locataires, ont pris à bail un appartement de six pièces d'une surface de 122.60 m², situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis rue 1_____ [no] 15D, à E_____, propriété de CAISSE DE PENSIONS A_____, bailleresse.

Le bail a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} juillet 2021 au 30 juin 2022, renouvelable ensuite tacitement d'année en année.

Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé initialement à 37'200 fr. et l'acompte de charges annuel à 3'516 fr.

e. A teneur de l'avis de fixation du loyer initial du 10 juin 2021, le précédent locataire s'était acquitté, depuis le 1^{er} février 2016, d'un loyer annuel de 36'912 fr., charges non comprises. Le loyer était motivé comme suit : « Adaptation du loyer à ceux usuels d'objets comparables dans la localité ou dans le quartier (269a lit. a CO) ».

f. Un état des lieux d'entrée a été dressé le 30 juin 2021. Malgré quelques remarques relatives à des traces, éclats et rayures, l'appartement était décrit comme en bon état.

g. Par requête déposée le 30 juillet 2021, déclarée non conciliée le 14 octobre 2021 et portée devant le Tribunal le 10 novembre 2021, les locataires ont contesté le loyer initial de l'appartement en cause, concluant à ce que celui-ci soit fixé à 21'324 fr. par an, charges non comprises, que le surplus de loyer payé leur soit remboursé et que la garantie de loyer soit réduite à trois mois du nouveau loyer fixé, soit 6'396 fr., et le surplus libéré en leur faveur.

Ils ont sollicité de la bailleresse la production de cinq exemples comparatifs ayant servi à déterminer les loyers du quartier, ainsi que l'ensemble des pièces nécessaires afin de procéder à un calcul de rendement de l'immeuble en cause.

h. Dans sa réponse du 1^{er} avril 2022, la bailleresse a conclu au rejet de la demande.

Elle a allégué que les charges des quatorze allées étaient comptabilisées sans aucune distinction entre elles, de sorte qu'il était impossible de les individualiser. Il convenait de retenir des charges courantes et d'entretien forfaitaire de 3.5% du coût de revient, un impôt immobilier complémentaire de 2% du coût de revient et des frais de gérance à hauteur de 5% de l'état locatif admissible. D'après ses calculs, le loyer de l'appartement devrait être fixé à 35'074 fr. 90, voire 37'591 fr. 60, de sorte que le loyer initial n'était pas abusif.

i. Les locataires ont répliqué le 20 mai 2022, contestant la prise en compte d'une base forfaitaire pour les charges, celles-ci devant faire l'objet d'une clé de répartition. Ils ont sollicité la production des pièces relatives aux charges d'exploitation des années 2016 à 2020 (charges courantes, charges d'entretien, impôt immobilier complémentaire et honoraires de régie) pour les allées 11 à 15D et ont conclu à ce que le loyer soit fixé à 24'420 fr. par an, sous réserve d'amplification une fois les pièces produites par la bailleresse.

j. La bailleresse a dupliqué le 15 avril 2022, estimant que la hausse de loyer n'était pas "massive" et que le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer incombait aux locataires.

k. Lors de l'audience du 15 décembre 2022, la bailleresse a sollicité la limitation de la procédure à la question du caractère abusif ou non du loyer. Elle s'est opposée à la production des pièces requises par les locataires, indiquant qu'il lui était impossible de verser celles établissant les charges de l'immeuble litigieux, dans la mesure où les quatorze allées étaient gérées ensemble et qu'il n'était pas possible de distinguer les charges pour chacun des immeubles, il convenait ainsi de prendre en compte des charges forfaitaires.

Les locataires ont persisté dans leur demande de production de pièces, affirmant qu'il était possible de prendre le prix d'acquisition du bloc d'immeubles, les charges du bloc d'immeubles et de procéder à une ventilation, sur la base du critère proposé par la bailleresse dans sa détermination sur leur demande.

l. Par ordonnance du 15 mai 2023, le Tribunal a ordonné à la bailleresse de mettre à disposition des locataires toute pièce justificative afférente aux charges de l'immeuble, lui a fixé un délai au 12 juin 2023 pour produire le calcul de rendement de l'immeuble litigieux et déposer toutes les pièces requises à ce propos et a fixé un délai au 12 juillet 2023 aux locataires pour se déterminer sur le calcul de rendement.

m. Dans le délai prolongé au 15 août 2023, la bailleresse a transmis au Tribunal les pièces suivantes :

- Le compte de gestion du 1^{er} janvier au 31 mars 2019 des allées 11, 11A, 13, 13A, 13D, 15, 15A, 15B, 15C et 15D établi par F_____, mentionnant des dépenses à hauteur de 308'652 fr. 45, comprenant un montant de 21'243 fr. 10 à titre d'honoraires de gérance;
- Le compte de gestion du 1^{er} avril au 30 juin 2019 des allées précitées établi par F_____, mentionnant des dépenses à hauteur de 238'185 fr. 95, comprenant un montant de 21'483 fr. 80 à titre d'honoraires de gérance;
- Le compte de gestion du 1^{er} juillet au 30 septembre 2019 des allées précitées établi par F_____, mentionnant des dépenses à hauteur de 204'840 fr. 05, comprenant un montant de 21'417 fr. 85 à titre d'honoraires de gérance;

-
- Le compte de gestion du 1er octobre au 31 décembre 2019 des allées précitées établi par F_____, mentionnant des dépenses à hauteur de 294'500 fr. 60, comprenant un montant de 21'811 fr. 40 à titre d'honoraires de gérance;
 - Le compte d'exploitation 2020 des allées précitées établi par G_____ [régie immobilière], mentionnant des charges courantes de 294'469 fr. 65 (incluant 2'284 fr. 05 de contentieux au crédit), comprenant des montants de 84'545 fr. 10 à titre d'honoraires de gérance, 379 fr. 60 à titre d'autres honoraires, 229 fr. 70 à titre d'administration et 648 fr. 80 à titre d'autres frais, et des charges d'entretien de 277'553 fr. 20 (incluant 9'570 fr. 40 de travaux à des sinistres au crédit), comprenant des montants de 13'420 fr. 60 à titre d'entretien du garage, 50'358 fr. 15 à titre de gros travaux d'immeubles, 4'565 fr. 90 à titre de rénovation d'appartements, 1'383 fr. 25 à titre d'autres frais et 40 fr. 35 à titre de téléphone, soit un total de 572'022 fr. 85. Ce décompte comprenait, notamment, les charges relatives aux assurances de l'immeuble, à l'eau, à l'électricité et aux contrats d'entretien périodiques;
 - Le compte d'exploitation 2021 des allées précitées établi par G_____, mentionnant des charges courantes de 296'506 fr. 05, comprenant des montants de 84'413 fr. 35 à titre d'honoraires de gérance, 231 fr. 25 à titre d'administration, 5'907 fr. – à titre de contentieux et 2'242 fr. 40 à titre d'autres frais, et des charges d'entretien de 509'297 fr. 75 (incluant 9'141 fr. 90 de travaux suite à des sinistres au crédit), comprenant des montants de 4'939 fr. 40 à titre d'entretien du garage et 307'362 fr. 75 à titre de gros travaux d'immeuble, soit un total de 805'803 fr. 80. Ce décompte comprenait notamment les charges relatives aux assurances de l'immeuble, à l'eau, à l'électricité et aux contrats d'entretien périodiques;
 - L'état locatif de l'immeuble sis rue 1_____ [no] 15D au 12 octobre 2021;
 - Le bordereau d'impôt ICC pour l'année 2020, faisant état d'un impôt immobilier complémentaire de 86'881 fr. 90 pour les allées en loyers libres.

n. Dans son courrier d'accompagnement en lien avec lesdites pièces, la bailleresse a maintenu que les décomptes de charges n'opéraient pas de distinction entre les immeubles concernés pour chaque poste. Ils étaient en outre lacunaires, dans la mesure où – à titre d'exemple – ils n'énonçaient pas les primes d'assurance liées à l'immeuble, les détails quant aux frais d'eau et d'électricité pour les espaces communs et les abonnements d'entretien desdites parties communes. Les montants fluctuaient par ailleurs d'année en année, du simple au double entre 2019 et 2020, ce qui faussait la comparaison entre les exercices. L'ensemble de ces raisons devait conduire à prendre en compte des charges forfaitaires de 2.5% du coût de revient des immeubles.

o. Le 15 octobre 2023, les locataires ont restitué de manière anticipée le logement litigieux.

p. Dans leurs déterminations du 27 novembre 2023, les locataires ont relevé que les décomptes de charges produits n'étaient pas détaillés et ont contesté les valeurs indiquées. En outre, certains postes disparaissaient, apparaissaient ou changeaient drastiquement d'année en année sans explication. Ils persistaient à solliciter la production de décomptes détaillés attestant des charges d'exploitation pour les années 2016 à 2020. Citant une jurisprudence retenant un forfait de 15% des recettes locatives, à l'exclusion des montants payés à titre de frais accessoires, et l'appliquant au cas d'espèce, ils ont estimé les charges à 271'684 fr., sur la base du calcul suivant : $(\text{rendement des fonds propres} + \text{impôt immobilier complémentaire} / 85\%) \times 15\%$. Ils ont conclu à ce que le loyer annuel soit fixé à 24'060 fr., hors charges, sous réserve d'amplification.

q. Lors de l'audience du Tribunal du 15 février 2024, les locataires ont déclaré que leur appartement n'était pas en très bon état lors de leur entrée. Il était très sale et son état était pire que ce qui ressortait de l'état des lieux d'entrée.

r. Entendu en qualité de témoin par le Tribunal le 15 février 2024, H_____, employée de la régie G_____ et gérante de l'immeuble, a déclaré qu'un seul compte de charges avait toujours été établi pour l'ensemble des dix allées. Ces différentes allées étaient homogènes et situées dans des immeubles identiques et construits en même temps. Les allées HM n'étaient en revanche pas incluses dans les décomptes. Les décomptes 2019 avaient été effectués par la précédente régie et ceux de 2020 et 2021 par la régie actuelle, soit G_____. Le témoin ne pouvait pas expliquer, sur la base des décomptes produits à la procédure, la différence des charges entre les décomptes de la précédente régie et ceux de G_____. Les décomptes de G_____ étaient complets et comprenaient toutes les charges. Toutes les factures étaient comptabilisées dans un décompte de charges global qui concernait l'ensemble des immeubles. Il n'y avait pas de sous-décomptes par immeuble ou par allée. Il n'était pas possible de déterminer les charges par allée. Certains frais communs concernaient toutes les allées. Si des frais d'entretien étaient engagés dans un immeuble ou dans un appartement en particulier, ces frais entraient dans le décompte global. Les factures étaient conservées, mais pas de manière distincte par allée. Il ne serait pas possible d'identifier les factures concernant uniquement une seule allée. Le témoin ne pouvait pas dire si l'un des immeubles nécessitait des frais d'entretien ou des charges courantes plus importants que les autres, ni s'il existait une clé de répartition pour le compte de chauffage.

s. Durant cette audience, les locataires ont sollicité la production par la bailleresse de l'ensemble des factures concernant spécifiquement l'immeuble 15D. La bailleresse s'y est opposée, estimant ces pièces non pertinentes et vu la déclaration du témoin entendu.

t. Par ordonnance du 6 mars 2024, le Tribunal a rejeté la requête de production de pièces formée par les locataires, clos les débats principaux et ordonné des plaidoiries finales écrites.

u. Par plaidoiries finales écrites du 30 avril 2024, les locataires ont conclu à ce que la bailleresse soit préalablement condamnée à fournir les pièces relatives aux charges d'exploitation des années 2016 à 2020 (charges courantes, charges d'entretien, impôt immobilier complémentaire, honoraires de régie) pour l'allée 15D, sous la menace de l'art. 292 CP, et à produire les « comptes relatifs aux recettes résultantes de la refacturation de frais aux locataires des allées 11 à 15D pour les années 2016 à 2020 ». Ils ont conclu à la fixation du loyer à 25'056 fr. par an, charges non comprises, sous réserve d'amplification à la suite de la production des pièces requises, et à la condamnation de la bailleresse à leur restituer le surplus versé de 27'830 fr. sous trente jours, avec intérêts à 5% dès l'entrée en force du jugement. La garantie de loyer devait, en outre, être ramenée à trois mois du loyer ainsi fixé.

v. Par plaidoiries finales écrites de la même date, la bailleresse a persisté dans ses conclusions

w. La cause a été gardée à juger par le Tribunal à réception des plaidoiries finales écrites.

EN DROIT

- 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).

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

Dans le cadre d'une contestation de loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par l'appelant, sans les charges, multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

1.1 En l'espèce, le loyer annuel du logement s'élève à 37'200 fr., charges non comprises.

En prenant en compte le loyer annuel sollicité par les locataires de 25'056 fr., la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. ($12'144 \text{ fr.} \times 20 = 242'880 \text{ fr.}$), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC) et constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel dispose ainsi d'un plein pouvoir d'examen de la cause en fait et en droit; en particulier, le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

- 2.** Dans un premier grief, l'appelante fait grief au Tribunal d'avoir refusé de prendre en compte des charges forfaitaires dans le calcul de rendement net de l'immeuble en cause et d'avoir, en ce sens, violé l'art. 269 CO.

2.1 A teneur de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée.

2.1.1 Le calcul du rendement net au sens de l'art. 269 CO s'effectue sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné. Seul est déterminant le rendement net de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement net de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (ATF 125 III 421 consid. 2d). En effet, en cas de disparité entre les loyers des différents appartements ou locaux, résultant par exemple de hausses de loyers intervenues à l'occasion de changements successifs de locataires ou à la suite de rénovations de certains logements, le calcul du rendement net sur l'immeuble entier conduirait à des résultats choquants. Dans la pratique toutefois, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on commence par déterminer la situation financière de l'immeuble et ce n'est qu'ensuite qu'on ventile le résultat appartement par appartement selon une clé de répartition (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2).

2.1.2 Il y a lieu de procéder en sept étapes pour déterminer le rendement net (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 précité consid. 5.2.2) :

- 1) Il faut déterminer tous les coûts d'investissement effectifs (ou le coût de revient) de l'immeuble;
- 2) Il faut en déduire les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis;
- 3) Le montant des fonds propres doit être réévalué pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO), soit l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC ; ATF 147 III 14);
- 4) Il y a lieu d'appliquer à ces fonds propres investis réévalués le taux de rendement admissible;
- 5) Au rendement admissible des fonds propres ainsi obtenus, il faut ajouter les charges immobilières;
- 6) Il s'agit ensuite de ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée;

7) Il faut enfin comparer le loyer admissible pour la chose louée ainsi obtenu avec le loyer actuel, ce qui permettra de déterminer si une majoration du loyer est possible ou non.

2.1.3 Sur la prise en compte des charges immobilières (étape n° 5), il faut en particulier ajouter les charges courantes (ou d'exploitation; impôts, primes d'assurances, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 142 III 568 consid. 2.1; 141 III 245 consid. 6.3 *in fine*), pour obtenir l'état locatif annuel admissible.

En principe, s'agissant des frais d'entretien de l'immeuble, l'on procède à une moyenne des charges sur les cinq ans précédant le calcul de rendement. Il s'ensuit que normalement, seuls les frais d'entretien payés les cinq dernières années précédant le calcul de rendement sont pris en compte. Toutefois, des fonds propres investis antérieurement pour l'entretien extraordinaire – remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau, etc. – peuvent être pris en compte, en ce sens qu'ils sont répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées (ATF 141 III 245 consid. 6.6).

Le système de rendement admissible de l'art. 269 CO repose sur le principe des coûts effectifs (*Kostenmiete* ou *Kostenprinzip*), de sorte que celui-ci doit être déterminé exclusivement à l'aide de facteurs individuels liés aux coûts, en particulier les investissements concrets du propriétaire dans la chose louée, ainsi que ses coûts individuels dans l'immeuble concerné (ATF 122 III 257 consid. 3bb). Substituer ces valeurs par des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets de l'immeuble en cause n'est, en principe, pas admissible (ATF 142 III 568 consid. 2.1). Dans le cadre de litige relatif à des hausses de loyer en cours de bail, le Tribunal fédéral a confirmé régulièrement ce principe, en relevant que l'application systématique d'un forfait de charge de l'immeuble sans égard aux particularités du cas n'était en principe pas admissible; une appréciation forfaitaire des coûts d'entretien ne peut intervenir qu'exceptionnellement, c'est-à-dire lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts, reflétant imparfaitement les coûts d'entretien moyens de l'immeuble en cause (arrêts du Tribunal fédéral 4A_515/2024 du 3 mars 2025 consid. 4.1.2 et les références citées; 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 7; ACJC/1033/2024 du 23 août 2024, consid. 3.1; LACHAT/STASTNY, le bail à loyer, 2019, p. 562).

2.1.4 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 (art. 160 CPC). Dans le cadre de son appréciation des preuves, le juge peut tirer les conséquences d'un tel refus de collaborer ou d'une carence dans la production de pièces pertinentes, notamment pour se convaincre de la fausseté complète ou partielle des allégations du bailleur et l'amener à croire les indications de l'autre partie (ATF 147 III 14 consid. 6.1.3; 142 III 568 consid. 2.1).

2.2 En l'espèce, s'agissant de la 5^{ème} étape, les premiers juges ont écarté la prise en compte d'un forfait de charge, dans la mesure où le témoin H _____ avait déclaré que les comptes produits pour les années 2020 et 2021 étaient complets et comprenaient toutes les charges de l'immeuble. Le décompte de l'année 2019 établi par la précédente régie, qui faisait état de dépenses à hauteur de 1'046'179 fr. 05, n'a pas été pris en compte en revanche, car s'écartant de manière inexplicquée et pour un montant substantiel des décomptes postérieurs. Après avoir exclu certaines charges ne relevant pas de l'entretien de l'immeuble, le Tribunal a arrêté le montant des charges à 512'850 fr. 95 pour l'année 2020 et à 494'262 fr. 90 pour l'année 2021, soit une moyenne de 503'556 fr. 90. Il a finalement rajouté l'impôt immobilier, pour un montant de 86'881 fr. 90. En tenant compte d'un rendement admissible de 1'453'649 fr. 30 (4^{ème} étape, non remise en cause en appel), l'état locatif admissible de l'immeuble était de 2'044'088 fr. 10 (= 1'453'649 fr. 30 + 503'556 fr. 90 + 86'881 fr. 90).

2.3 L'appelante soutient que les premiers juges « ne pouvai[ent] pas écarter le principe des charges forfaitaires », dans la mesure où les deux parties avaient remis en cause l'intégrité des chiffres produits à l'appui des décomptes de charge de l'immeuble.

Cela étant, les premiers juges n'étaient pas liés par l'argumentation juridique développée par les parties et devaient appliquer le droit d'office (*jura novit curia*; art. 57 CPC), ce qu'ils ont fait.

2.4 L'appelante affirme que le Tribunal ne pouvait pas se contenter d'établir une moyenne sur la base de deux années de charges uniquement. L'impossibilité de distinguer les différentes allées de l'immeuble et la nouvelle jurisprudence rendue sur la revalorisation des fonds propres investis (ATF 147 III 14) devaient conduire à la prise en compte de charges forfaitaires d'entretien.

Conformément aux principes rappelés plus haut, le calcul de rendement net repose sur le principe des coûts effectifs de l'immeuble en cause, de sorte qu'il n'existe aucun principe général commandant au juge de prendre en compte des charges forfaitaires d'entretien, sauf éventuelle situation exceptionnelle, soit si les charges en cause ne reflétaient qu'imparfaitement les coûts d'entretien moyens.

L'ATF 147 III 14 n'a, contrairement à ce qu'affirme l'appelante, pas remis en cause ce principe, puisqu'il affirme à nouveau, à l'instar des précédentes jurisprudences, qu'il n'est pas possible de substituer certaines valeurs par « d'autres valeurs plus ou moins abstraites » (cf. consid. 7.2.1). Il ne préconise pas, comme l'affirme l'appelante, la prise en compte d'un forfait généralisé en matière de charge d'entretien dans le cadre d'un calcul de rendement net. Enfin, le fait que l'appelante soit une caisse de pension tenue de servir des rentes ne change rien à ce qui précède.

Quoi qu'il en soit, l'appelante n'a fourni aucune explication crédible justifiant une impossibilité de produire les pièces concernées ou un décompte suffisamment fiable pour les années pertinentes, alors que l'immeuble en cause a été géré durant les

années en cause par des professionnels de l'immobilier. Elle n'a ainsi pas été en mesure d'expliquer, pas plus que le témoin, les raisons pour lesquelles le décompte de l'année 2019 s'écarterait de manière importante des autres années produites. Enfin, l'impossibilité alléguée d'individualiser le décompte des charges de l'immeuble en cause relève d'un choix délibéré de la bailleresse qui, dans sa gestion des allées n° 11 à 15D des immeubles en cause, a décidé de ne pas distinguer les charges propres à chacune de celles-ci. Il n'est cependant pas admissible qu'un tel ait pour conséquence la prise en compte de charges forfaitaires, ce d'autant plus qu'aucune difficulté technique ou raison objective n'est invoquée à l'appui de ce choix, en particulier le « nombre » et la « taille des immeubles » invoqués en appel, ne démontrent aucune impossibilité à ce sujet. Le témoin a d'ailleurs déclaré que les blocs n° 11B, 11C, 13B et 13C, soumis à des loyers subventionnés (HM), n'étaient pas inclus dans le décompte, de sorte qu'il est ainsi vraisemblablement possible de prévoir un décompte individualisé, contrairement à ce qu'affirme l'appelante.

L'appelante n'explique pas non plus pourquoi elle a limité sa production de pièces à la procédure aux années 2019 à 2021, alors qu'elle reconnaît elle-même qu'une période de trois à cinq ans est en principe nécessaire pour procéder à une moyenne des charges pertinentes, et n'avance aucune raison rendant impossible la production des charges de l'immeuble pour les années 2017 et 2018. Elle ne peut, de manière conforme à la bonne foi (art. 52 CPC) et conformément à son devoir de collaborer à la procédure (art. 160 CPC), invoquer l'absence d'un nombre suffisant d'années pour effectuer une moyenne des charges en cause, alors que cette carence résulte de son propre comportement et de l'absence de production des décomptes requis, malgré les demandes des intimés à ce sujet.

Les éléments invoqués dans son appel, notamment « *les frais d'eau et d'électricité pour les espaces communs qui peuvent varier fortement d'un immeuble à un autre* » ne sont pas démontrés, étant relevé que le témoin H_____ n'a pas été en mesure de confirmer ce fait. Une telle différence, s'agissant des charges invoquées, n'apparaît guère plausible entre les différents immeubles en cause, dont la bailleresse a indiqué dans la procédure qu'ils étaient identiques les uns aux autres.

Enfin, la moyenne prise en compte par les premiers juges (503'556 fr. 90) se différencie faiblement des charges effectives des immeubles en cause pour les années 2020 et 2021 (512'850 fr. 95 et 494'262 fr. 90, soit un écart de 9'294 fr. 03 ou 1.85%), étant rappelé que le témoin entendu a confirmé que le montant des charges des années précitées était exhaustif et prenant en compte l'intégralité des factures des immeubles en cause.

La prise en compte de charges forfaitaires conduirait, quant à elle, selon les calculs de l'appelante, à retenir un montant de 1'073'200 fr. (soit 42'928'000 fr. × 2.5%) à titre de charges. Un tel montant, qui équivaut à plus du double des charges payées en 2020 et 2021, sans qu'aucune raison objective ne l'explique, ne respecterait pas le principe des coûts effectifs de l'immeuble en cause dans le calcul du rendement admissible.

Il résulte de ce qui précède que les premiers juges étaient fondés, au regard du refus de l'appelante de fournir les éléments pertinents dans la procédure, à prendre en compte les deux seules années jugées pertinentes pour déterminer la moyenne des charges de l'immeuble, plutôt que les charges forfaitaires invoquées par l'appelante, dans la mesure où une telle moyenne correspond au coût effectif de l'immeuble en cause.

2.5 Les griefs de l'appelante à ce propos sont, en conséquence, infondés.

3. Dans un second grief, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir écarté la ventilation qu'elle proposait pour déterminer le loyer admissible de l'immeuble concerné, notamment en se référant au nombre de pièces de l'immeuble en cause, en lieu et place de la surface du logement.

3.1.

3.1.1. Dans le cadre du calcul du rendement net, sur la ventilation des résultats (étapes n^{os} 6 et 7), généralement, celle-ci doit s'effectuer au *prorata* de la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces (ATF 147 III 14 consid. 7.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2). Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 précité, consid. 5.4.2). La valeur des parts peut être pondérée en fonction d'éléments qualitatifs lorsque des différences sensibles existent entre les différents logements.

3.1.1 Lorsque la clé de répartition choisie par le bailleur ne répercute pas les coûts selon ces principes, elle est insoutenable et le juge appliquera le système qu'il jugera équitable (ATF 139 III 209 consid. 2.1). Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, car aucune d'entre elles n'est parfaite (ATF 125 III 421 consid. 2d).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont constaté que les appartements des immeubles en cause totalisaient 430 pièces, de sorte que le loyer admissible pour le logement querellé – qui comportait six pièces – a été fixé à 28'522 fr. 15 ($2'044'088 \text{ fr. } 10 \div 430 \times 6 = 28'522 \text{ fr. } 15$). Après avoir arrondi le montant à un multiple de 12, ils ont fixé le loyer admissible à 28'524 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2021.

3.3 Contrairement à ce qu'affirme l'appelante, une répartition au *prorata* du nombre de pièces comme critère de ventilation est admissible et le juge dispose, à ce propos, d'un large pouvoir d'appréciation. L'appelante n'invoque aucune qualité particulière de l'appartement en cause qui justifierait une référence à la surface de celui-ci plutôt qu'au nombre de pièces, notamment, par exemple, la présence d'une terrasse qui distinguerait l'appartement litigieux des autres appartements de l'immeuble.

Par ailleurs, même dans l'application d'une répartition au *prorata* des surfaces en cause, le loyer admissible se révélerait plus ou moins équivalent, puisque la

différence de loyer annuel selon la surface ($2'044'088 \text{ fr. } 10 \div 8735 \text{ m}^2 \times 122.60 \text{ m}^2 = 28'689 \text{ fr. } 77$) par rapport à une ventilation au nombre de pièces ($28'524 \text{ fr.}$) ne se chiffrerait qu'à $165 \text{ fr. } 77$.

Cette différence, infime, ne permet pas de démontrer que les premiers juges auraient mésusé de leur pouvoir d'appréciation à ce propos.

3.4 Le grief sera en conséquence rejeté et le jugement querellé confirmé.

- 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

**PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :**

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 novembre 2024 par la CAISSE DE PENSIONS A_____ contre le jugement rendu le 3 octobre 2024 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/14954/2021.

Au fond :

Confirme ce jugement.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Damien TOURNAIRE et Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

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.