REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/15183/2018 **ACJC/34/2022**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 17 JANVIER 2022

Entre

Madame A_____ et Monsieur B_____, domiciliés _____, appelants et intimés sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 12 février 2021, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile,

et

C_____, sise _____, intimée et appelante sur appel joint, comparant par Me Serge PATEK, avocat, boulevard Helvétique 6, case postale, 1211 Genève 12, en l'étude duquel elle fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18.01.2022.

EN FAIT

A. Par jugement JTBL/112/2021 du 12 février 2021, communiqué pour notification aux parties par le greffe le 22 février 2021, le Tribunal des baux et loyers a déclaré irrecevables les pièces produites par [la compagnie d'assurances] C_____ à l'appui de ses écritures du 5 novembre 2020, ainsi que les allégués de fait s'y rattachant (ch. 1 du dispositif), a fixé à 13'404 fr., charges non comprises, dès le 1er octobre 2019, le loyer annuel de l'appartement de 5 pièces loué par A_____ et B_____ au 2ème étage de l'immeuble sis 21, rue 1_____ à Genève (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 25 mars 2021 à la Cour de justice, A_____ et B_____ forment appel contre ce jugement, dont ils sollicitent l'annulation. Ils concluent, principalement, à ce que la Cour déboute C_____ de sa demande de hausse de loyer et constate que le loyer et les paramètres de fixation de ce dernier restent inchangés. Subsidiairement, ils concluent à ce que la Cour déboute C_____ de sa demande de hausse de loyer, constate que le loyer reste fixé à 10'860 fr. par année et constate l'existence d'une réserve de baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire de 16.58%. Plus subsidiairement, A_____ et B_____ concluent à ce que la Cour déboute C_____ de sa demande de hausse de loyer, constate que la hausse de loyer admissible se monte à 12.24% dès le 1er octobre 2019 et fixe le loyer annuel à 12'180 fr., charges non comprises.

b. Dans sa réponse datée du 12 mai 2021, déposée au greffe universel le 11 mai 2021, C_____ conclut à la confirmation du jugement entrepris. Elle forme également un appel joint dans lequel elle conclut à l'annulation du jugement du 12 février 2021 et à la fixation du loyer annuel de l'appartement occupé par A_____ et B_____ à 14'052 fr., charges non comprises, dès le 1er octobre 2019.

c. La Cour a octroyé un délai de 30 jours à A_____ et B_____ pour répondre à l'appel joint.

d. En l'absence de ladite réponse, le greffe de la Cour a avisé les parties le 3 août 2021 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

a. C_____ est propriétaire de l'immeuble sis rue 1_____ à Genève, construit en 19_____ et comprenant 24 appartements.

b. C_____ et B_____ ont conclu, le 13 avril 1983 un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de 5 pièces n° 22 au 2ème étage de l'immeuble en question.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de 18 mois, du 1er avril 1983 au 30 septembre 1984, renouvelable ensuite tacitement d'année en année, sauf résiliation signifiée trois mois avant l'échéance.

Par avenant au bail à loyer du 13 avril 1983 et à compter du 1er octobre 2006, A_____ est devenue locataire de l'appartement, conjointement et solidairement avec B_____, toutes les autres clauses du bail restant par ailleurs inchangées.

c. L'immeuble a subi des travaux de rénovation en 2000 (rénovation des façades, fenêtres, volets roulants et installation de chaleur à mazout) et en 2009 (modernisation de l'ascenseur).

d. Par avis de majoration de loyer du 22 février 2012, C_____ a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement de 9'060 fr. à 10'860 fr., charges de 2'523 fr. non comprises, dès le 1er octobre 2012 et a proposé une nouvelle échéance du bail au 30 septembre 2017. L'avis officiel est motivé comme suit :

« *Adaptation aux loyers usuels du quartier selon art. 269a CO – Proposition d'un nouveau bail de 5 ans au loyer indexé (art. 269B CO) renouvelable de 5 ans en 5 ans indice janvier 2012 base 2010. En cas de prestations supplémentaires au sens des art. 269A lettre b) CO et 14 OBLF, le bailleur se réserve expressément le droit de majorer le loyer en cours de bail, en sus de l'adaptation de celui-ci à l'évolution de l'ISPC. Il est pris note entre les parties que le locataire peut résilier son bail dès la 2ème année, moyennant un préavis de résiliation de 3 mois pour une échéance annuelle. En annexe : clause d'indexation.* »

Cette hausse de loyer n'a pas été contestée.

e. Le 25 février 2015, l'Office des autorisations de construire a délivré à la bailleresse une autorisation de construire portant sur la rénovation de l'immeuble de logement et des installations sanitaires de 24 appartements et la création d'un exutoire de fumée, le loyer des 24 appartements (75 pièces) ne devant pas excéder après travaux 300'876 fr. l'an, pour une durée de cinq ans à dater de la remise en location après la fin des travaux.

f. Une partie des travaux effectués emportaient une mise aux normes (électricité, garde-corps, portes anti-feu), l'assainissement des cuisines, locaux sanitaires, conduites. Les cuisines et salles de bains étaient vétustes et de nombreuses fuites avaient eu lieu en raison de l'état de vieillissement préoccupant des conduites sanitaires.

g. Les travaux de rénovation de l'immeuble concerné se sont déroulés du 24 août 2015 au 30 novembre 2016 et ont consisté plus particulièrement en la rénovation des cuisines, des sanitaires et des colonnes sanitaires de l'immeuble.

Il a notamment été procédé aux travaux suivants :

- Contrôle général des installations de ventilation des logements;

- Rénovation des conduites eau froide, eau chaude, eaux usées;
- Remplacement des stores à lamelles;
- Remplacement de 24 vannes de radiateurs;
- Pose de carrelage en grès cérame dans les WC, salles de bains et cuisines;
- Pose de parquet en bois (mosaïque);
- Ponçage et vitrification des parquets;
- Revêtement de paroi en faïence dans la cuisine;
- Revêtement de paroi en céramique dans les WC et salles de bains;
- Pose de plinthes Ramin teinté chêne;
- Pose de peinture de type émail dans les salles de bains, cuisines et chambres;
- Installation d'armoires à pharmacie;
- Installation de baignoires en acier;
- Installation de porte-serviettes;
- Installation de porte-savons;
- Installation de porte-verres;
- Remplacement des prises et interrupteurs existants dans les WC, salles de bains et cuisines et installation de prises pour lave-linges et sèche-linges;
- Remplacement de l'agencement des cuisines existant, notamment mise en place d'un plan de travail en stratifié et d'éviers et égouttoirs en inox;
- Révision de l'interphone de chaque appartement;
- Mise en conformité des installations électriques;
- Désamiantage;
- Nettoyage des colonnes de l'immeuble.

Dans l'appartement des locataires, les parquets n'ont pas été refaits, les radiateurs n'ont pas été repeints et les vannes n'ont pas été changées.

h. Le décompte final établi par la bailleresse le 25 octobre 2017 laisse apparaître un coût total du chantier de 2'498'247 fr. 70.

i. Par avis de majoration du 1er juin 2018, adressé uniquement à B_____, la bailleresse a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement de 10'860 fr. à 17'025 fr., charges de 2'280 fr. non comprises, dès le 1er octobre 2018. L'avis officiel est motivé comme suit : « *DCTI selon art. 269A CO let. B prestations supplémentaires du bailleur* ».

j. La hausse de loyer a été contestée le 28 juin 2018 par les locataires devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Simultanément, ils ont

sollicité une baisse de loyer, le ramenant à 9'960 fr. par an dès le 1er octobre 2018 en raison de la baisse du taux hypothécaire de 2.25% à 1.5%.

k. Non conciliée le 9 janvier 2019, la demande de baisse a été portée devant le Tribunal le 8 février 2019 par les locataires, lesquels ont conclu à ce que le loyer annuel de l'appartement soit fixé à 9'960 fr., charges non comprises, dès le 1er octobre 2018 (cause C/15183/2018).

l. Par nouvel avis de majoration du 29 janvier 2019, adressé aux deux locataires, C_____ a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement de 10'860 fr. à 17'025 fr., charges de 2'280 fr. non comprises, dès le 1er octobre 2019. L'avis officiel est motivé comme suit : « *DCTI selon art. 269A CO let. B prestations supplémentaires du bailleur* ».

m. La hausse de loyer a été contestée le 5 février 2019 par A_____ et B_____ devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Simultanément, ils ont sollicité une baisse de loyer, le ramenant à 9'960 fr. par an dès le 1er octobre 2019, en raison de la baisse du taux hypothécaire de 2.25% à 1.5%.

n. Non conciliée le 8 avril 2019, la demande de hausse a été portée devant le Tribunal le 6 mai 2019, C_____ concluant à la fixation du loyer annuel de l'appartement concerné à 14'052 fr., charges non comprises, dès le 1er octobre 2019 (cause C/2_____/2019).

A l'appui de ses conclusions, C_____ a notamment exposé avoir entrepris dans le courant des années 2000 des travaux d'entretien consistant en la réfection des façades, l'application d'un nouveau crépi, le changement des stores et des portes-fenêtres, la pose d'une isolation périphérique, le remplacement de l'installation de production de chaleur à mazout, la pose de compteurs de chaleur et de vannes thermostatiques dans les logements, ainsi que des travaux de modernisation de l'ascenseur. Elle a par ailleurs produit, entre autres, l'état locatif de l'immeuble au 31 juillet 2015, lequel s'élevait à 349'920 fr.

o. Dans sa réponse du 6 juin 2019 à la demande de baisse (cause C/15183/2018), C_____ a conclu, préalablement, à être autorisée à compléter ses écritures et à verser des pièces complémentaires concernant les loyers usuels pratiqués dans le quartier et, principalement, au déboutement de la locataire de toutes ses conclusions.

A l'appui de ses conclusions, C_____ a opposé à la demande de baisse de loyer formée par la locataire l'augmentation de l'ISPC, d'une part, et les loyers usuels du quartier, d'autre part.

p. Dans leur réponse du 10 juin 2019 à la demande de hausse (cause C/2_____/2019), A_____ et B_____ ont conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné à C_____ de produire les décomptes de charges courantes d'entretien des années 2012 à 2017, et, principalement, au déboutement de

C_____ de toutes ses conclusions et à la fixation du loyer à 9'960 fr. dès le 1er octobre 2018.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont notamment allégué que les travaux de rénovation des colonnes d'eaux étaient indispensables au vu de la vétusté des installations et de leur dysfonctionnement récurrent, le changement des carrelages catelles et équipements sanitaires ayant quant à lui été rendu nécessaire par les travaux de démolition effectués pour accéder aux colonnes d'eaux. Le nouvel agencement de cuisine posé ne présentait pas de fonctionnalité supplémentaire, aucun équipement électroménager n'ayant par ailleurs été installé. Il en allait de même pour les nouveaux équipements sanitaires.

q. Lors de l'audience du 3 septembre 2019 dans les causes C/15183/2018 et C/2_____/2019, le conseil de C_____ a notamment produit des exemples de loyer comparatif de cinq appartements appartenant à une propriétaire identique, et situés dans deux immeubles différents, deux situés rue 3_____ et trois situés rue 1_____.

Le conseil de A_____ et B_____ a contesté que le critère des loyers comparatifs soit applicable et a sollicité la comparution des locataires sur les travaux effectués dans leur appartement, ainsi que l'état de celui-ci et de l'immeuble.

Pour le surplus, les parties ont déclaré ne pas souhaiter compléter leurs allégations et leur offre de preuves et ont persisté dans leurs conclusions respectives.

r. Lors de l'audience du 21 février 2020, le Tribunal a procédé à l'interrogatoire de A_____ et B_____.

B_____ a expliqué que C_____ avait procédé à des travaux de remplacement des tapisseries de deux chambres 35 ans auparavant et, en 2012, au remplacement de la tapisserie et à la peinture des boiseries d'une chambre. En 2015, la cuisine, la salle de bains et les wc avaient été complètement refaits. La peinture avait été refaite dans la mesure nécessaire suite à l'ouverture du mur entre la chambre et la cuisine. L'électricité avait été refaite dans tout l'appartement. Les stores avaient été changés un peu avant les fenêtres, mais pas récemment.

Le conseil de A_____ et B_____ a sollicité la production des comptes d'entretien de l'immeuble des vingt années précédentes, ce à quoi le conseil de C_____ s'est opposé au motif que ce n'était possible que pour les dix dernières années.

s. Par ordonnance du 30 juin 2020, le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/15183/2018 et C/2_____/2019 sous le numéro de cause C/15183/2018 et a clôturé la phase d'administration des preuves.

t. Par écritures du 31 août 2020, C_____ a persisté dans ses conclusions et a produit un chargé de pièces complémentaire comprenant notamment une liste des travaux effectués dans l'appartement concerné, établie par ses soins.

u. Par écritures du 20 octobre 2020, A_____ et B_____ ont persisté dans leurs précédentes conclusions.

v. C_____ a répliqué le 5 novembre 2020 et produit des pièces complémentaires.

w. Par écritures du 12 novembre 2020, A_____ et B_____ ont répliqué.

x. Le Tribunal a gardé la cause à juger.

EN DROIT

1. Pour des raisons de clarté, les locataires, qui ont formé appel, seront désignés ci-après comme les appelants, alors que la bailleresse sera désignée comme l'intimée, quand bien même elle a formé un appel joint.

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).

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).

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, Schweizeriche Zivilprozessordnung, 3ème édition, 2017, n. 9 ad art. 308 CPC).

La valeur litigieuse est déterminée par les conclusions restées litigieuses devant l'autorité précédente (art. 91 al. 1 CPC); si la durée de prestations périodiques est indéterminée, le montant annuel est multiplié par vingt (art. 92 al. 2 CPC). La valeur litigieuse correspond à la différence entre l'augmentation proposée et le montant accepté par le locataire par mois, annualisée et capitalisée sur vingt ans (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 1).

En l'espèce, le dernier loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 10'860 fr. L'augmentation notifiée porterait le loyer annuel du logement, à 17'025 fr., soit une différence annuelle de 6'165 fr.

En prenant en compte ces montants, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. (6'165 fr. x 20 = 123'300 fr.).

La voie de l'appel est donc ouverte.

1.2 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

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. Il en va de même de l'appel joint (art. 130, 131, 313 al. 1 CPC).

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2ème éd. 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

1.4 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations et de locaux commerciaux en ce qui concerne la consignation du loyer, la protection contre les loyers abusifs, la protection contre les congés ou la prolongation du bail. La maxime inquisitoire sociale régit la procédure (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. Les appelants font tout d'abord grief au Tribunal d'avoir considéré que les travaux effectués apportaient une plus-value à l'immeuble et d'avoir, ce faisant, omis de considérer plusieurs éléments de fait ressortant des pièces figurant à la procédure.

L'intimée, quant à elle, adhère au raisonnement opéré par le Tribunal quant à la qualification des travaux, mais estime à 70% la part de plus-value de leur coût total.

Il convient dès lors de déterminer si les travaux effectués consistent en une prestation supplémentaire de l'intimée, lui permettant de procéder à une hausse de loyer et dans quelle mesure.

2.1 La Cour examinera tout d'abord si la hausse de loyer et sa motivation sont valides quant à leur principe.

2.1.1 Dispositions destinées à préserver la valeur de la chose louée, les clauses d'indexation sont des dispositions contractuelles prévoyant que le loyer net sera adapté aux variations d'un indice officiel. Elles ont pour but de garantir au bailleur que le loyer suivra l'évolution du coût de la vie. Pour le locataire, les baux indexés, d'un minimum de cinq ans, offrent la sécurité d'une longue durée (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; DIETSCHY, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, No 3 ad art. 269b CO; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 643).

A une exception près, l'indexation est un mode exclusif de fixation du loyer (DIETSCHY, op. cit., Nos 3 et 27 ad art. 269b CO). Les parties présument que l'adaptation du loyer à l'augmentation de l'indice suffira à couvrir l'évolution des

charges et des autres facteurs de fixation du loyer. Par conséquent, les parties renoncent à se prévaloir de ces facteurs pendant toute la durée du bail. Ce n'est qu'à l'échéance du bail indexé que les parties pourront à nouveau invoquer, à la hausse ou à la baisse, les critères légaux de fixation du loyer (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 644).

Toute majoration de loyer notifiée en vertu d'une clause d'indexation doit être communiquée sur la formule officielle prévue par l'art. 269d al. 1 CO (art. 19 al. 2 OBLF). Le bailleur doit respecter le délai minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (art. 17 al. 3 OBLF). Le bailleur ne peut pas anticiper l'évolution de l'indice. Il doit attendre sa publication officielle (art. 19 al. 2 OBLF) (DIETSCHY, op. cit., No 23 ad art. 269b CO; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 652).

Il est licite de prévoir dans le contrat que la hausse pourra exceptionnellement être supérieure à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, lorsque le bailleur fournit une prestation supplémentaire. Il faut toutefois que le contrat prévoie expressément cette hypothèse (ATF 124 III 57, consid. 3a; SJ 1994, p. 487; DIETSCHY, op. cit., No 28 ad art. 269b CO; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 649).

Le cumul de l'indice suisse des prix à la consommation et de la prestation supplémentaire du bailleur présuppose que le locataire puisse contester, en dehors des limites strictes de l'art. 270c CO, l'incidence de la prestation supplémentaire sur le loyer et qu'il puisse résilier le bail avant terme (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 649).

Lorsque, en sus de l'indexation, le bailleur se prévaut de prestations supplémentaires (art. 269a let. b CO), le bailleur doit motiver et chiffrer sa prétention (art. 20 OBLF) (DIETSCHY, op. cit., No 31 ad art. 269b CO). Le locataire peut contester le principe même de la majoration liée à cette plus-value, si le contrat ne comporte aucune clause l'autorisant. Il peut aussi contester la quotité de la hausse liée à la plus-value. On doit également reconnaître au locataire le droit de se départir de manière anticipée du bail s'il n'entend pas accepter ou contester la hausse (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 649).

Lorsque le bailleur entend augmenter le loyer en se fondant sur des prestations supplémentaires ou l'introduction de nouvelles charges, il doit respecter les formes et délai de l'art. 269d CO, notamment les termes et préavis légaux (art. 266c et 266d CO). Le préavis doit être précédé des dix jours de réflexion (art. 269d CO). Pour les locaux d'habitation, la hausse devrait parvenir au locataire dix jours et trois mois (art. 266c CO) avant son entrée en vigueur. Le locataire doit en effet avoir la possibilité de se départir du contrat de manière anticipée pour le prochain

terme (art. 270c CO) (ACJC/1547/2015 du 14 décembre 2015 consid. 4.1; DIETSCHY, op. cit., No 31 ad art. 269b CO).

2.1.2 En l'espèce, le 29 janvier 2019, l'intimée a déclaré porter le loyer annuel de l'appartement à 17'025 fr., charges de 2'280 fr. non comprises, dès le 1er octobre 2019. L'avis officiel était motivé comme suit : « *DCTI selon art. 269A CO let. B prestations supplémentaires du bailleur* ».

L'avis de majoration du loyer est fondé uniquement sur des prestations supplémentaires du bailleur et non sur la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation. Le bail modifié par l'avis de majoration de loyer du 22 février 2012 est devenu, à cette occasion, un bail indexé courant pour une durée de cinq ans, renouvelable de cinq ans en cinq ans. En outre, la motivation de l'avis officiel, qui n'a pas été contesté, prévoyait que l'intimée se réservait le droit de majorer le loyer en cours de bail en cas de prestations supplémentaires de sa part.

Partant l'avis de hausse de loyer est valide quant à son principe.

2.2. Il sied ainsi d'examiner si les travaux effectués par l'intimée constituent des prestations supplémentaires du bailleur conformément à l'art. 269a let. b CO et 14 al. 1 OBLF ou des travaux d'entretien courant selon l'art. 256 al. 1 CO. Les appelants considèrent avoir démontré que nombre de travaux n'emportaient pas de plus-value, de sorte qu'un calcul précis en fonction de chaque poste aurait dû être effectué par le Tribunal.

2.2.1 Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts, par des prestations supplémentaires du bailleur ou, partiellement, frais causés par d'importantes réparations.

D'après l'art. 14 al. 1 OBLF, sont réputés prestations supplémentaires au sens de l'art. 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires.

L'art. 14 al. 2 OBLF précise que sont aussi réputées prestations supplémentaires diverses améliorations énergétiques telles que les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, visant à une utilisation rationnelle de l'énergie, à réduire les émissions des installations techniques, à utiliser les énergies renouvelables ou encore le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

L'art. 14 al. 3 OBLF prévoit qu'est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.

Finalement, selon l'art. 14 al. 4 OBLF, les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.

Aussi, seul le surcoût des travaux générés par ces améliorations énergétiques peut être considéré en totalité (100%) comme des améliorations à plus-value (art. 14 al. 3 OBLF). Le solde, c'est-à-dire le montant correspondant aux travaux de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée sera considéré, selon les circonstances, comme de purs travaux d'entretien ou comme de grandes réparations (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 610).

Constituent des améliorations créant des plus-values, assimilables à des prestations supplémentaires du bailleur selon l'art. 269a let. b CO, les travaux et installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité ou l'adaptent au goût du jour. Elles procurent en général un meilleur confort au locataire. Elles doivent être distinguées des simples travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation (ACJC/785/2013 du 24 juin 2013, consid. 5.6.2; LACHAT/GROBET THORENS/ RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 603).

Constituent de telles améliorations : la création d'un chauffage central, d'un ascenseur; l'installation d'un frigo, d'une machine à laver, d'un compteur d'eau chaude, d'un compteur individuel de chauffage, d'une antenne collective de télévision ou le raccordement au réseau câblé; l'amélioration de l'isolation phonique ou thermique (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 603). Le Tribunal fédéral a également eu l'occasion de préciser que la pose de nouveaux stores ou encore le rafraîchissement de cages d'escaliers constituaient des améliorations dont les locataires tiraient profit (arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2012 du 30 mai 2012, consid. 2.5).

Les importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF servent, d'une part, à l'entretien de l'immeuble et, d'autre part, à lui conférer une plus-value. Elles se distinguent des réparations habituelles et de l'entretien courant d'un point de vue essentiellement quantitatif; elles se caractérisent par le fait qu'elles touchent de nombreuses parties de l'immeuble et qu'elles génèrent un coût considérable par comparaison avec l'état locatif de l'immeuble (arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2012 du 30 mai 2012, consid. 2.3; arrêt du Tribunal fédéral 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.1).

Lorsque le bailleur entreprend d'importantes réparations, la distinction est souvent difficile à opérer entre travaux d'entretien courant couverts par le loyer actuel et travaux créant des plus-values justifiant une hausse de loyer (arrêt du Tribunal fédéral 4A_6/2021 du 28 juin 2021 consid. 3). En procédant à des travaux d'entretien, autrement dit à des réparations, le bailleur maintient la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu (art. 256 al. 1 CO). Il ne fournit aucune prestation supplémentaire par rapport à celles prévues au début du bail. Il ne fait que remédier à un défaut ou à l'usure normale de la chose louée (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 347).

L'entretien suppose notamment le maintien de la substance de la chose, du bon fonctionnement des appareils, de l'approvisionnement en eau, énergie et chauffage. Le bailleur est tenu, le cas échéant, d'effectuer des travaux de réparation; il doit également éviter que la chose ne soit endommagée (ACJC/1151/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.2).

En règle générale, lorsque de gros travaux sont entrepris dans l'immeuble, ils constituent à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien. La règle de l'art. 14 al. 1 OBLF a un but de simplification pour éviter d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value; la règle vise aussi à encourager ou du moins à ne pas décourager le bailleur d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également (arrêts du Tribunal fédéral 4A_6/2021 précité, ibid.; 4A_102/2012 du 30 mai 2012, consid. 2.4; 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1; 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3).

En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 OBLF).

Que les frais causés par d'importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-value n'est qu'une présomption; l'art. 14 al. 1 OBLF indique expressément que cette fourchette ne vaut qu'en règle générale. Il s'agit donc d'une présomption qui peut être renversée (arrêts du Tribunal fédéral 4A_6/2021 précité, ibid. ; 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.4).

Il n'en demeure pas moins que le but de la règle contenue à l'art. 14 al. 1 OBLF, qui est à la fois de simplifier l'établissement des faits et d'encourager les travaux de rénovation, ne doit pas être perdu de vue. Il ne saurait être question d'ignorer purement et simplement la présomption et de s'efforcer à tout prix de parvenir à une détermination concrète de la part à plus-value. La jurisprudence a déjà précisé que la détermination concrète doit intervenir lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value (ATF 118 II 415 du 14 septembre 1992 consid. 3a; arrêts du Tribunal fédéral 4A_6/2021 précité, ibid.; 4C.149/1997du 27 janvier 1998 consid. 2a). Cependant, s'il est aisé de distinguer la part des travaux correspondant à des rénovations de celle concernant des réparations, la règle de l'art. 14 al. 1 OBLF n'est pas applicable (LACHAT/GROBET THORENS/RUBLI/STASTNY, op. cit., p. 607).

Lorsque le bailleur ne tente pas de distinguer concrètement les investissements à plus-value et les frais d'entretien (différés), le juge est en droit d'appliquer la règle simplificatrice de l'art. 14 al. 1 2ème phrase OBLF (arrêts du Tribunal fédéral 4A_6/2021 précité, ibid.; 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.5).

Au niveau du fardeau de la preuve, il incombe au bailleur de prouver l'étendue de la plus-value apportée par la nouvelle installation. Le locataire étant admis à la contre-preuve, le bailleur serait bien inspiré de motiver l'ampleur de la plus-value,

avec pièces à l'appui (offres, devis, catalogues) afin d'éviter toute contestation sur ce point (ACJC/1151/2015 du 28 septembre 2015 consid. 5.1).

2.2.2 En l'espèce, l'intimée a entrepris de nombreux travaux de rénovation, qui ont été d'une importance certaine, en ce qu'ils ont porté sur plusieurs parties essentielles de l'immeuble (cuisines, chambres, colonnes sanitaires, sanitaires, installation électrique notamment). Les coûts desdits travaux ont été importants au regard de l'état locatif de l'immeuble.

Certes, ainsi que l'ont souligné les appelants, certains travaux devaient être effectués dans le but d'une mise en conformité de l'immeuble aux normes actuelles. Ce constat ne permet toutefois pas de déterminer si et dans quelle mesure il s'agissait de frais d'entretien ou d'entretien différé ou de travaux entraînant une plus-value. Le dossier de la procédure ne permet pas de constater que l'entretien de l'immeuble aurait été durablement négligé et différé. Quand bien même certaines installations vétustes et usées devaient être changées, il n'apparaît pas non plus qu'aucune plus-value ne découle des travaux effectués, étant rappelé que les travaux qui améliorent la qualité de l'immeuble ou l'adaptent au goût du jour sont considérées comme créant de la plus-value. A cet égard, il est difficile de déterminer, notamment dans le cadre de la rénovation complète des installations sanitaires (carrelage, peinture, baignoires, installation électrique, divers éléments de rangement) et des cuisines (carrelage, faïence, peinture, plan de travail, éviers, prises électriques), quelle est la part d'entretien et quelle est la part de plus-value. Il en va de même des rafraîchissements des parquets et peintures dans les chambres. Ainsi, en l'espèce, une partie des travaux effectués emporte des améliorations pour les appelants qui peuvent être considérées comme constituant des prestations supplémentaires du bailleur.

Malgré les éléments mis en exergue par les appelants, il n'est pas aisé de distinguer la part des coûts relative à des travaux d'entretien et celle qui a généré des plus-values. Il en découle que le Tribunal n'a pas violé le droit en considérant que les travaux effectués par l'intimée constituaient d'importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF et en appliquant la présomption posée par cet article permettant d'estimer de manière globale la part des travaux à plus-value, conformément aux jurisprudences rappelées ci-avant.

Tant le retrait des factures relatives aux dédommagements accordés aux locataires (48'986 fr. 20) et à l'inauguration (192 fr. 10), sans lien direct avec les travaux entrepris, que le maintien de diverses factures dans le calcul effectué par le Tribunal apparaissent conformes au droit. En effet, l'application de la présomption de l'art. 14 al. 1 OBLF ne prévoit pas un calcul se fondant sur une part uniquement des factures, la présomption ayant pour vocation de proposer une solution globale à une situation au sein de laquelle il est difficile de procéder à des calculs plus fins. Le mélange des deux méthodes n'est dès lors pas opportun. Ainsi, les arguments des appelants qui souhaitent écarter diverses factures du calcul ne peuvent être admis, ce d'autant plus qu'ils n'exposent pas en quoi le Tribunal, qui

s'est exprimé de manière détaillée, aurait erré en procédant comme il l'a fait. De plus, ainsi que le Tribunal l'a rappelé, l'ensemble des locataires a profité des rénovations, même si certains d'entre eux ont profité davantage d'une rénovation ou d'une autre.

2.2.3 Reste à déterminer si le pourcentage de travaux à plus-value retenu par le Tribunal est conforme au droit. L'intimée se contente de relever que les allégations des appelants quant au fait que de nombreux travaux d'entretiens ont été effectués ne suffisait pas. Or, l'importance des travaux d'entretien dans le cadre des travaux entrepris ressort de la procédure et ne peut être niée. En effet, il sied de tenir compte des buts de mise aux normes et d'assainissement de nombreuses installations vétustes et usées. C'est dans cette optique que le Tribunal a fixé le pourcentage de travaux d'entretien, respectivement de plus-value, à 50%, correspondant au bas de la fourchette et proportionné. Le coût total des travaux de rénovation servant au calcul de la plus-value sera dès lors de 2'449'069 fr. 40 (2'498'247 fr. 70 – 48'985 fr. 20 – 192 fr. 10). La moitié de ce montant, soit 1'224'534 fr. 70, peut ainsi être retenue à titre de plus-value.

3. Dans un second grief, les appelants estiment que le Tribunal a erré dans le calcul de l'intérêt du capital en retenant un taux de 2% en sus du taux de référence, en lieu et place d'un taux de 0,5%, conformément à la nouvelle jurisprudence rendue en octobre 2020 par le Tribunal fédéral dans le cadre d'un calcul du rendement net admissible du loyer (ATF 147 III 14).

3.1 Aux termes de l'art. 14 al. 4 OBLF, les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement.

Le juge fera, notamment, appel à l'expérience de la vie pour fixer tant la durée d'amortissement que le taux d'intérêt (ATF 118 III 415 consid. 3c/aa et les références citées).

S'agissant de l'amortissement répercutable sur les loyers, seul le montant de l'investissement non amorti est rémunéré; on peut ou appliquer le taux plein sur la moitié des investissements à plus-value ou - ce qui conduit au même résultat - prendre en considération la totalité du capital à rémunérer, mais alors la moitié seulement du taux (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa et les références citées).

Selon une jurisprudence établie du Tribunal fédéral, le taux de rendement admissible était, en règle générale, égal à l'intérêt hypothécaire de premier rang majoré de 1/2% (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa et les références citées, voir également ATF 141 III 245 consid. 6.5). Ce même taux d'intérêt était également considéré comme applicable au taux de rendement admissible suite à des travaux à plus-value (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa; CONOD, Rendement net art. 269 CO; réévaluation des fonds propres; taux de rendement des fonds propres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019; Newsletter Bail.ch décembre 2020, p. 7).

Dans le cadre d'un revirement de jurisprudence relatif à la fixation d'un loyer initial, le Tribunal fédéral a estimé que le taux de rendement des fonds propres admissible était équivalent au taux hypothécaire de référence augmenté de 2% (ATF 147 III 14 consid. 8.4), dans la mesure où et jusqu'à ce que le taux hypothécaire ne dépasse pas 2%.

La jurisprudence ne précise pas si la nouvelle règle énoncée serait également applicable au calcul du rendement admissible dans le cadre de travaux à plus-value évoqué précédemment (ATF 147 III 14 consid. 8.4). La doctrine est partagée sur la question : CONOD considère qu'aucune raison ne justifie l'existence de taux de rendement admissibles différents dans le cadre de calculs de rendement net et de travaux à plus-value (CONOD, op. cit., p. 7). STASTNY et MIETRECHTSPRAXIS considèrent que le taux majoré de 2% déterminé par le Tribunal fédéral dans un cas particulier ne peut s'appliquer aux prestations supplémentaires du bailleur. En effet, une longue période d'amortissement doit être prise en compte et, en cas de baisse du taux de référence, par exemple si le taux hypothécaire atteint 2%, aucun mécanisme ne permettrait une réadaptation du taux, fixé par une jurisprudence rendue dans un cas particulier et en lien avec un contexte défini (mietrechtspraxis / mp / flash, 7/2020, p. 3; STASTNY, *in* Plaidoyer 1/2021, p. 26 s.). De plus, les montants visés par l'ATF 147 III 14 consistent en des fonds propres, ce qui n'est pas forcément le cas de ceux finançant les prestations supplémentaires du bailleur (STASTNY, op. cit., p. 26 s.). Enfin, LACHAT et BOHNET retiennent le taux hypothécaire du marché majoré de 0.5%, mais soulèvent la question d'une majoration à 2% lorsque le taux hypothécaire de référence est inférieur à 2% (LACHAT/BOHNET, CR CO I- n. 13 ad art. 269a CO, note 52).

Il sied de noter que le Tribunal fédéral a précisé que le montant des fonds propres composant les coûts d'investissement (coûts de revient) peut varier avec le temps. Ce poste, qui inclut le prix d'acquisition de l'immeuble, augmente lorsque le bailleur finance lui-même des travaux à plus-value (ATF 141 III 245 consid. 6.5; 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a).

La jurisprudence relative au taux applicable et que le Tribunal fédéral a modifiée datait de 1986 (ATF 112 II 149). Il s'agissait alors de déterminer quel était le rendement admissible au regard des seuls fonds propres investis dans l'immeuble par le propriétaire. Le Tribunal fédéral avait retenu qu'il convenait que le loyer fixé couvre les charges et procure un rendement convenable au capital propre investi, le rendement net de ce capital ne devant pas se révéler excessif (ATF 112 II 149 consid. 2a et les références citées). La logique en était que le taux admissible corresponde au revenu de placements de capitaux comparables à l'investissement immobilier, une faible majoration pouvant être admise au regard du caractère de la législation, celle-ci se limitant à sanctionner les abus (ATF 112 II 149 consid. 2b et les références citées).

La jurisprudence déterminant le taux applicable en matière de prestations supplémentaires du bailleur est postérieure à celle qui précède (ATF 118 II 415) et se fonde notamment sur deux arrêts (ATF 111 II 383, ATF 110 II 410), antérieurs à la jurisprudence relative au rendement admissible des fonds propres, sans aucune référence à l'arrêt ATF 112 II 149. De même, l'arrêt ATF 147 III 14 ne se réfère pas aux jurisprudences relatives aux prestations supplémentaires du bailleur (ATF 118 II 415; ATF 111 II 383, ATF 110 II 410). Ces éléments permettent de penser que les raisonnements diffèrent selon qu'il s'agisse du rendement des fonds propres ou des prestations supplémentaires du bailleur, bien que le taux admis ait été jusqu'ici identique dans les deux situations. En d'autres termes, l'unicité du taux appliqué précédemment dans diverses situations ne signifie pas, comme cela ressort de ce qui précède, que la logique et les motifs déterminant ledit taux sont identiques. Dans cette optique, l'arrêt ATF 147 III 14 ne pouvait pas avoir vocation à émettre une règle générale s'appliquant à l'ensemble des taux admissibles, mais uniquement au rendement admissible en matière de fonds propres dans le cadre de la fixation du loyer. En l'absence d'une volonté claire du Tribunal fédéral de modifier le taux applicable dans d'autres situations, il convient de considérer que le revirement de jurisprudence du 26 octobre 2020 (ATF 147 III 14) ne porte que sur la question du rendement admissible des fonds propres.

Au surplus, les arguments à l'appui de cette position avancés par la doctrine et détaillés précédemment emportent la conviction. En effet, outre l'absence de motifs à une interprétation par principe extensive de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, l'absence de clarté quant aux fonds visés (fonds propres ou non) ou encore l'existence d'une longue période d'amortissement possible comme c'est le cas des prestations supplémentaires du bailleur plaident pour l'application des jurisprudences topiques qui n'ont pas été remises en cause.

Le taux d'intérêt convenable est le taux en vigueur au moment de la notification de la hausse et non lors de son entrée en vigueur (ATF 118 III 415 consid. 3c/aa).

3.2 Ainsi, il convient d'appliquer le taux en vigueur majoré de 0.5%. En l'espèce, le capital à rémunérer est de 1'224'534 fr. 70 et le taux applicable de 2% au moment de la notification de la hausse (taux au 29 janvier 2019 de 1.5% + 0.5%), soit un montant de 24'490 fr. 70, dont la moitié - 12'245 fr. 35 - peut être répercutée sur le loyer.

Par ailleurs, le calcul effectué par le Tribunal quant à l'amortissement (1'224'534 fr. 70 / 23 = 53'240 fr. 60) et à l'entretien à venir (12'245 fr. 35 + 53'240 fr. 60 X 10% = 6'548 fr. 60) ne sont pas critiqués dans leur logique par les appelants, ni par l'intimée.

Le total du calcul comprenant l'intérêt du capital s'élève à 59'789 fr. 20.

Le calcul de la hausse de loyer aboutit ainsi à rapporter ledit total à l'état locatif de l'immeuble avant la hausse (349'920 fr.), ce qui aboutit ainsi à une hausse possible de 17.1 %.

4. Enfin, les appelants reprochent au Tribunal de n'avoir pas admis la baisse du taux hypothécaire à titre de facteur compensatoire à la hausse de loyer.

Comme cela ressort du considérant 2 ci-dessus, le bail dont il est question est indexé et il s'agit par-là du mode en principe exclusif de fixation du loyer. Ainsi, ni le bailleur, ni le locataire ne peuvent respectivement revendiquer d'autres motifs de hausse du loyer, ni aucun motif de réduction.

Toutefois, en l'occurrence, le bailleur s'est réservé le droit d'augmenter le loyer en cours de bail sur la base de l'exécution de prestations supplémentaires. L'augmentation, ainsi que cela a été établi, repose sur la couverture équitable des frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement consenti en faveur des travaux entrepris. Il s'agit là de critères relatifs de fixation du loyer selon l'art. 269a CO. Or, de manière générale, les critères relatifs peuvent être compensés entre eux (art. 13 al. 1 et 4 OBLF; ATF 106 II 356 consid. 5; ACJC/966/2019 du 1er juillet 2019 consid. 3.1).

L'on ne voit pas pour quel motif, dans le cas spécifique d'un bail indexé, mais en-dehors de l'unique adaptation du loyer à l'ISPC, le locataire serait privé de toute compensation de la hausse de loyer, ce qui conduirait à une inégalité entre les parties au contrat.

Partant, la baisse du taux hypothécaire opposée par les appelants aux travaux effectués par l'intimée doit être admise.

Le taux hypothécaire de référence lors de la dernière fixation de loyer en octobre 2012 était de 2.25%. Le taux hypothécaire au 1er octobre 2019 était de 1.5%, ce qui entraîne une baisse du loyer en vertu de la baisse du taux hypothécaire de 8.26%.

5. Par conséquent, il convient d'opposer, à la hausse du loyer de 17.1% en raison des prestations supplémentaires du bailleur, une baisse du loyer en fonction du taux hypothécaire de 8.26%, ce qui aboutit à admettre une hausse de loyer de 8.84%. Le dernier loyer étant de 10'860 fr., la hausse le portera à 11'820 fr.

6. 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 recevables l'appel interjeté le 25 mars 2021 par A_____ et B_____ et l'appel joint interjeté le 11 mai 2021 par C_____ contre le jugement JTBL/112/2021 rendu le 12 février 2021 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/15183/2018.

Au fond :

Annule le chiffre 2 de ce jugement.

Et, statuant à nouveau :

Fixe le loyer annuel de l'appartement de 4 pièces au 2ème étage de l'immeuble sis rue 1_____, [à] Genève à 11'820 fr., charges non comprises, dès le 1er octobre 2019.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

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

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	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.