



POUVOIR JUDICIAIRE

C/159/2021

ACJC/1033/2024

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU VENDREDI 23 AOUT 2024

Entre

A_____, sise _____ [ZH], appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 2 octobre 2023 et intimée sur appel joint, représentée par Me Daniel KINZER, avocat, esplanade de Pont-Rouge 9, case postale 1875, 1211 Genève 26,

et

Monsieur B_____, domicilié _____ [GE], intimé et appelant joint, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 26 août 2024

EN FAIT

- A.** Par jugement JTBL/778/2023 du 2 octobre 2023, reçu le lendemain par les parties, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 9'408 fr. [784 fr. par mois], charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2021, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces loué par B_____ au _____^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, avenue 1_____ à C_____ [GE] (chiffre 1 du dispositif), condamné A_____ à rembourser à B_____ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).
- B. a.** Par acte expédié le 2 novembre 2023 par messagerie sécurisée à la Cour de justice, A_____ a formé appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Principalement, elle conclut à ce que la Cour valide la hausse de loyer du 16 décembre 2020 relative au bail la liant à B_____ avec effet au 1^{er} avril 2021, dise que le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces loué par celui-ci au _____^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ à C_____ est de 13'714 fr. [soit 1'142 fr. 80 par mois], charges non comprises, dès le 1^{er} avril 2021, condamne B_____ à lui verser la différence de 287 fr. 80 par mois depuis avril 2021 jusqu'à l'entrée en force "du jugement", avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} avril 2021. Subsidiairement, A_____ conclut à ce que la Cour fixe le loyer à 11'892 fr. 85 [soit 991 fr. par mois], charges non comprises, dès le 1^{er} avril 2021 et condamne B_____ à lui verser la différence de 136 fr. 05 par mois, depuis avril 2021 jusqu'à l'entrée en force "du jugement", avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} avril 2021.
- b.** Dans sa réponse du 6 décembre 2023, B_____ conclut au rejet des conclusions d'appel de sa partie adverse. Il forme un appel joint, en concluant à la fixation du loyer à 748 fr. "par mois net" dès le 1^{er} juillet 2021 et à la condamnation de A_____ à lui restituer le trop versé de 107 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2021.

En se référant à la pièce 2 qu'il a produite en première instance, soit la "fiche technique des fenêtres posées", il allègue que les nouvelles fenêtres des logements de l'immeuble avenue 1_____ no. _____ sont des fenêtres mixtes bois/aluminium.

Il allègue nouvellement ce qui suit:

- l'immeuble en question a été acquis par A_____ en 1989; à l'appui de cette allégation il produit une pièce nouvelle, soit un extrait du rapport d'activité 2022 de A_____ (pièce 5), en soutenant qu'il s'agirait d'un fait notoire ressortant du site Internet de celle-ci;
- des travaux de rénovation énergétique entraînent notoirement plus de frais sur un immeuble qui n'a pas été entretenu comme il se doit au fil du temps; à l'appui de cette allégation, il produit un extrait de l'article [du magazine] D_____ de la semaine du 20 novembre au 3 décembre 2023, lequel rapporte des propos de E_____, ingénieur en énergie (pièce 6);

- la hausse des charges d'un immeuble est si peu notoire que le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR) envisage simplement qu'elle soit proscrite comme motif de majoration des loyers; à l'appui de cette allégation, il produit un communiqué de presse du Conseil fédéral du 22 novembre 2023 (pièce 7).

c. Dans sa réplique et réponse à l'appel joint du 29 janvier 2024, A_____ persiste dans ses conclusions sur appel principal et conclut au rejet des conclusions prises par sa partie adverse sur appel joint.

Elle soulève l'irrecevabilité des allégations et pièces nouvelles de B_____, y compris de l'allégué relatif à la composition des fenêtres de l'immeuble.

d. B_____ s'est déterminé le 5 mars 2024 et a notamment contesté l'irrecevabilité desdites allégations et pièces.

e. A_____ s'est encore déterminée le 22 avril 2024, en persistant dans ses conclusions.

f. Les parties ont été informées le 17 mai 2024 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les faits pertinents suivants résultent du dossier soumis à la Cour:

a. B_____ loue depuis 1981 un appartement de quatre pièces au _____^{ème} étage de l'immeuble sis avenue 1_____ no. _____ à C_____. Le bâtiment date des années 1960 (témoignage F_____).

Le contrat a été conclu pour une durée initiale de deux ans et trois mois, du 1^{er} septembre 1981 au 31 décembre 1983, renouvelable ensuite tacitement de six mois en six mois sauf résiliation respectant un préavis de trois mois.

Par courrier du 19 juin 2018, l'ancienne régie a annoncé un changement d'échéance du bail fixée au 30 septembre 2018, le contrat se renouvelant ensuite de trois mois en trois mois sauf résiliation respectant un préavis de trois mois pour chaque échéance trimestrielle. Le courrier précise que l'avis officiel y est joint.

b. Le loyer a initialement été fixé à 6'768 fr. par an, hors charges.

Par avis du 8 septembre 1993, le loyer a été porté à 10'164 fr. par an, hors charges, à compter du 1^{er} janvier 1994 en raison de la baisse du taux hypothécaire, de l'évolution des frais d'entretien et d'exploitation, de la compensation du renchérissement du capital exposé aux risques et de la prestation complémentaire liée à la loggia. Le taux hypothécaire était alors de 6 % et l'Indice suisse des prix à la consommation (ci-après "ISPC") de 138.3 points.

Par avis du 4 septembre 1997, le loyer annuel, hors charges, a été porté à 10'260 fr. à compter du 1^{er} janvier 1998, soit 855 fr. par mois, en raison de la rénovation de la sous-station de chauffage et de la pose de vannes thermostatiques.

c. A_____ est devenue propriétaire de l'immeuble et sa gérance a été confiée à G_____ (ci-après : la régie).

d. Entre 2016 et 2020, des travaux ont été effectués dans les parties communes de l'immeuble ainsi que dans tous les appartements, ce dont les locataires ont été informés par courrier du 22 décembre 2015, lequel précisait que leur loyer serait probablement augmenté à la suite de ces travaux.

A_____ entendait se conformer à la loi sur l'énergie car l'immeuble était en-dessous des normes, en réduisant l'indice de dépense de chaleur.

e. Les travaux suivants ont été effectués :

- Fenêtres - remplacement pour un montant de 460'086 fr.

Les fenêtres étaient composées de deux simples vitrages. Les travaux ont consisté à remplacer le simple vitrage intérieur par un double vitrage intérieur, tout en laissant le simple vitrage extérieur, pour des raisons esthétiques afin de conserver la façade d'origine, le bâtiment étant classé.

- Toit - isolement et couverture pour un montant de 174'599 fr.

Ces travaux ont concerné l'étanchéité et l'isolation des coursives et des balcons.

- Façades - isolement et finition pour un montant de 135'173 fr.

Ces travaux ont concerné l'isolation intérieure des appartements et toutes les finitions intérieures (étanchéité à l'air, à l'eau et thermique).

- Peinture pour un montant total de 208'197 fr.

L'ensemble des peintures au niveau des façades, à l'intérieur des toilettes et dans les espaces communs a été refait.

- Maçonnerie partielle pour un montant total de 51'568 fr.

Ces travaux ont concerné pour l'essentiel les gaines techniques derrière les toilettes.

- Construction légère pour un montant total de 172'902 fr.

Ces travaux ont concerné la sous-construction de la façade qui sert à tenir l'isolation et les finitions intérieures.

- Electricité pour un montant total de 40'736 fr.

Ces travaux ont consisté dans le démontage des luminaires pour pouvoir repeindre et faire les travaux.

- Sanitaire pour un montant total de 225'021 fr.

Les travaux ont concerné toutes les colonnes montantes sanitaires de l'immeuble, travaux entrepris à l'intérieur des appartements, ainsi que le changement des toilettes et la pose d'un lave-mains.

- Chauffage pour un montant total de 61'617 fr.

Ces travaux ont consisté dans le démontage et le montage des radiateurs fixés à la façade afin de pouvoir effectuer les travaux en façade.

- Joints de façades pour un montant total de 127'138 fr.

Ce poste concerne l'étanchéité à l'eau et à l'air, travaux entrepris à l'extérieur et qui concernent le système de ventilation de la façade.

f. En sus de ces travaux, les portes palières de tous les appartements ont été changées afin d'installer des portes coupe-feu.

g. Des coûts annexes d'un total de 587'267 fr. se sont ajoutés au coût des travaux, à savoir des frais de préparation de chantier de 281'926 fr., des frais de nettoyage de 55'823 fr., des honoraires "max. 18 %" de 245'259 fr. et un poste "divers max. 5 %" de 4'259 fr.

h. La propriétaire a perçu une subvention de 24'040 fr. pour le changement des fenêtres.

i. Le coût total des travaux, qui se sont achevés en février 2020, s'est donc élevé à 2'244'304 fr., subvention de 24'040 fr. non déduite.

j. Au 30 juin 2021, l'état locatif annuel représentait 49'553 fr. (loyers, charges, parking et dépôts compris).

k. Par avis officiel du 16 décembre 2020, la bailleresse a notifié un avis de majoration au locataire portant le loyer à 13'714 fr. par an dès le 1^{er} avril 2021.

L'avis était motivé comme suit :

"Adaptation du loyer pour la période du 01.01.1998 au 31.03.2021, selon les critères de référence suivants :

- Taux hypothécaire = - Fr. 148.43/mois

- ISPC = + 34.27/mois

- Charges d'entretien = + 94.05/mois

- Travaux à plus-value = + 406.00/mois

Le loyer potentiel, selon les critères de référence se monte à Fr. 1'241.00/mois. Par respect de la LDTR, définissant le loyer après travaux de rénovation, le loyer est fixé à Fr. 1'142.00/mois et la somme de Fr. 99.00/mois est portée en réserve de hausse au sens de l'art. 18 OBLF".

l. Par requête déposée le 6 janvier 2021 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, B_____ a contesté la hausse et sollicité une baisse de loyer.

m.a La cause n'ayant pas été conciliée lors de l'audience de conciliation du 21 janvier 2022, A_____ a porté le 21 février 2022 devant le Tribunal une demande, concluant à la validation de la hausse, à ce qu'il soit dit que le loyer annuel était de 13'714 fr. dès le 1^{er} avril 2021 et à ce que B_____ soit condamné à lui

verser la différence de loyer de 287 fr. 80 par mois, depuis avril 2021 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} avril 2021.

Elle a produit le "Tableau LDTR-Len", qui reprenait le coût des travaux et le calcul des hausses théoriques de loyer en application de l'article 9 al. 6 LDTR, qu'elle avait remis au Département du territoire avec la demande d'autorisation, sur la base de l'art. 5 al. 1 du règlement cantonal d'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations des maisons d'habitation du 29 avril 1996 (L 5 20.01, ci-après RTDR).

Dans ledit tableau la part des travaux d'amélioration énergétique constituant des prestations supplémentaires au sens de l'art. 14 al. 3 OBLF était arrêtée à 25 % du coût total des travaux de remplacement des fenêtres, à 50 % du coût total des travaux de l'isolement et de la couverture du toit et à 50 % du coût total des travaux d'isolement et de finition des façades (cf. art. 5 al. 2 RTDR).

m.b Par mémoire réponse du 9 mai 2021, B_____ a conclu, principalement, au déboutement de A_____ de ses conclusions et subsidiairement au report de toute augmentation au 1^{er} juillet 2021.

Il a notamment produit la "fiche technique des fenêtres posées", soit un document de neuf lignes, indiquant entre autre le "type de menuiserie", soit "Bois/Aluminium" (pièce 2 du chargé du locataire du 9 mai 2022). L'allégué formé en référence à cette pièce était le suivant: "La fiche technique du type de fenêtre utilisée est produite en annexe" (allégué 2 de la réponse du 9 mai 2022, p. 13).

n. Le 21 février 2022, B_____ a porté devant le Tribunal une demande de baisse de loyer, concluant à ce que le loyer soit fixé à 741 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2021 (734 fr. 15 par mois net dès le 1^{er} juillet 2021 selon ses plaidoiries finales) et à ce que A_____ soit condamnée à lui rembourser le trop-perçu de loyer de 114 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2021 (120 fr. 85 dès le 1^{er} juillet 2021 selon ses plaidoiries finales). Subsidiairement, il a conclu à ce que toute augmentation soit reportée au 1^{er} juillet 2021.

Par mémoire réponse du 25 avril 2022, A_____ a conclu au rejet de la demande de baisse de loyer.

o. Il ressort des déclarations faites devant le Tribunal par B_____ et par deux autres habitants de l'immeuble ayant également contesté la hausse (entendus comme témoins), que l'immeuble n'a pas fait l'objet de travaux à tout le moins depuis 1975 et que lorsque les locataires ont pris possession de leur appartement en 1975, 1981 et 1982, les locaux étaient dans un état vétuste. Chaque locataire avait dû entreprendre des travaux à sa charge. Les travaux de 2017 n'avaient apporté aucun confort, le lavabo dans les toilettes était trop grand, des courants d'air étaient ressentis. Les locataires avaient froid en hiver, et malgré le changement de la ventilation, ils ressentaient les odeurs de toilettes et de cuisine de leurs voisins. En outre, de la buée apparaissait sur les fenêtres au point qu'on ne pouvait plus voir à travers lorsqu'il y avait des changements de température, étant précisé que les

fenêtres étaient déjà en double vitrage et en bon état avant leur changement. Les toilettes avaient été changées car elles avaient été détruites pendant les travaux. Pendant deux mois, les locataires avaient eu des toilettes sèches.

p. Le témoin F_____, architecte qui est intervenu pour le compte de l'entreprise responsable des travaux, a déclaré qu'avant ceux-ci, l'immeuble était très bien entretenu selon un rapport du [laboratoire] H_____ effectué avant travaux. Les travaux avaient contribué à une amélioration thermique, acoustique et au niveau de la ventilation (moins de courant d'air), principalement sur les coursives, les balcons et les façades. Les travaux avaient également contribué à éliminer les courants d'air froid, à faciliter l'utilisation des fenêtres et à améliorer l'acoustique. La buée sur les fenêtres était normale et due au fait que l'immeuble était bien isolé. Elle était spécifique à ce type de façade rideaux dans lequel une vitre extérieure devait être laissée en plus du double vitrage. La vitre extérieure devenait froide, ce qui provoquait de la buée. Il n'avait pas constaté sur place les améliorations après travaux. Il se basait sur l'étude faite avant travaux, laquelle comprenait un prototype après travaux.

q. La cause a été gardée à juger par le Tribunal après communication à A_____ des déterminations spontanées de B_____ du 15 août 2023.

r. Dans le jugement attaqué, le Tribunal a considéré ce qui suit:

r.a Une hausse de 34 fr. 27 du loyer en raison de l'augmentation de l'ISPC était admise par les parties.

r.b La baisse du taux hypothécaire (6 % en septembre 1993, 1,25 % en 2020) justifiait une diminution de loyer de 35,48 %, représentant 303 fr. 35 par mois. Ce point n'est pas contesté en appel.

r.c A_____ se fondait sur un forfait de 0.5 % par année afin de calculer la hausse des charges d'entretien qu'elle alléguait. Elle ne produisait aucun document ni même aucune explication démontrant qu'il aurait été pour elle trop compliqué de se baser sur des chiffres précis. Partant, le Tribunal ne pouvait entrer en matière sur une hausse des charges d'entretien, le recours à un forfait étant exceptionnel et les conditions n'étant pas remplies. Aucune hausse n'a donc été prise en compte par le Tribunal concernant ce poste.

r.d L'installation des fenêtres à double vitrage entrainait manifestement dans la définition des travaux apportant des améliorations énergétiques au sens de l'art. 14 al. 2 OBLF. Contrairement à ce que soutenait le locataire, l'immeuble n'était pas déjà équipé de double vitrage avant les travaux mais de deux vitres, une extérieure et une intérieure, les deux étant en simple vitrage. Le témoin F_____ avait déclaré que la buée dont se plaignaient les locataires était due à la configuration de la façade, imposée du fait que l'immeuble était classé. La présence de cette buée n'était donc pas un défaut des fenêtres. Conformément à la jurisprudence de la Cour,

compte tenu de l'époque de construction de l'immeuble et du fait que la bailleresse ne démontrait pas que les fenêtres avaient fait l'objet de rénovations antérieures, le 25 % du coût des travaux devait être retenu au titre d'amélioration énergétique, soit un montant de 115'021 fr. 50 [25 % de 460'086 fr.], sous déduction de la subvention accordée de 24'040 fr., à savoir un montant de 90'981 fr. 50. Ce montant pouvait être pris en compte en totalité au titre d'améliorations à plus-value.

r.e Les travaux d'isolation des coursives et des balcons, ainsi que ceux d'isolation intérieure des appartements devaient également être considérés comme des travaux apportant des améliorations énergétiques. Bien que les locataires entendus avaient déclaré ne pas avoir senti d'amélioration, notamment concernant le froid, les courants d'air et les odeurs, le témoin F_____ avait confirmé que ces travaux avaient contribué à améliorer l'isolation de l'immeuble à l'air, à l'eau et thermique. En outre, les décomptes de charges produits par la bailleresse démontraient une baisse des coûts après travaux. Pour les mêmes raisons invoquées relatives à la pose du double vitrage, le 25% des coûts des travaux d'isolation devait être retenu à titre d'amélioration énergétique, représentant ainsi 43'649 fr. 75 pour l'isolation des coursives et balcons [25 % de 174'599 fr.] et 33'793 fr. 25 pour l'isolation intérieure des façades [25 % de 135'173 fr.], à savoir 77'443 fr. au total.

r.f Le Tribunal a donc retenu un montant total de 168'424 fr. 50 en tant que plus-value à composante énergétique [90'981 fr. 50 + 77'443 fr.].

r.g Les autres travaux devaient être qualifiés d'importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 *in fine* OBLF. En effet, contrairement à ce qu'alléguait le locataire, ces travaux avaient été incontestablement d'une certaine ampleur, avaient concerné simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et avaient généré un coût considérable en comparaison de l'état locatif de l'immeuble. Malgré le fait que l'immeuble, aux dires des locataires entendus, ne semblait pas avoir été entretenu durant de nombreuses années, ces travaux ne représentaient pas uniquement de l'entretien différé mais apportaient une part de plus-value, le long laps de temps sans travaux d'entretien étant pris en compte dans le pourcentage de plus-value accordé.

Le total des autres travaux qualifiés d'importantes réparations s'élevait à 2'047'580 fr. 50. Ce montant prenait en compte les montants résiduels considérés comme d'importantes réparations concernant les fenêtres et l'isolation ([75 % de 460'086 fr. = 345'064 fr. 50, 75 % de 174'599 fr. = 130'949 fr. 25 et 75 % de 135'173 fr. = 101'379 fr. 75], ainsi que les autres rubriques de travaux [208'197 fr. de peinture, 51'568 fr. de maçonnerie, 172'902 fr. de construction légère, 40'736 fr. d'électricité, 225'021 de sanitaire, 61'617 de chauffage, 127'138 pour les joints de façade, 281'926 pour la préparation de chantier, 55'823 fr. de nettoyage et 245'259 fr. d'honoraires de l'entreprise générale], à l'exception de la rubrique "divers max. 5 %", aucune explication n'ayant été donnée par la bailleresse concernant ce poste, alors que le montant des honoraires dus à l'entreprise générale (rubrique "honoraires max. 18 %") ressortait des pièces produites.

Dans la mesure où il ne paraissait pas aisé de distinguer la part des coûts correspondant à des travaux d'entretien de celle qui avait généré des plus-values, il convenait d'appliquer la règle simplificatrice de l'art. 14 al.1 OBLF. Au vu du fait qu'il semblait que des travaux n'avaient pas été effectués dans l'immeuble depuis de nombreuses années, il fallait considérer que les travaux entrepris avaient entraîné une plus-value à hauteur de 50 %, correspondant à 1'023'790 fr. 25.

La plus-value totale qui pouvait être prise en compte s'élève ainsi à 1'192'214 fr. 75 [1'023'790 fr. 25 + 168'424 fr. 50 en tant que plus-value à composante énergétique].

r.h Le taux d'intérêt hypothécaire à prendre en considération était le taux en vigueur au moment de la notification de la hausse, soit 1,25 %, augmenté de 0.5 %.

r.i Le Tribunal n'a pas retenu la solution proposée par le locataire, consistant à fixer l'amortissement à une durée de 30 ans au motif que l'immeuble n'avait pas fait l'objet de travaux d'entretien depuis de nombreuses années. Il s'est référé à une moyenne concernant l'ensemble des éléments ayant fait l'objet de travaux et a retenu une durée moyenne de 25 ans, au vu de la nature des travaux effectués et conformément à la Tablette d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires.

r.j Le calcul était donc le suivant :

Intérêt du capital : $1'192'214 \text{ fr. } 75 \times 1.75 \% : 2 = 10'431 \text{ fr. } 90$

Amortissement : $1'192'214 \text{ fr. } 75 : 25 = 47'688 \text{ fr. } 60$

Entretien à venir : $1'192'214 \text{ fr. } 75 \times 1\% = 11'922 \text{ fr. } 15$

Total : 70'042 fr. 65

Pour effectuer le calcul de la hausse qui pouvait être répercutée sur le loyer du locataire, le Tribunal a appliqué la méthode utilisée par la bailleuse, fondée sur le nombre de pièces (118 pièces au total dans l'immeuble). La hausse admissible par pièce s'élevait ainsi à 59 fr. 60 (70'042 fr. 65 / 118 pièces), ce qui représentait, pour un appartement de 4 pièces, 2'374 fr. 30 par an, à savoir 197 fr. 90 par mois.

Partant, le loyer litigieux pouvait être augmenté de 197 fr. 90 par mois en fonction des travaux à plus-value et de 34 fr. 27 en raison de la variation de l'ISPC. Toutefois, au vu de la baisse du taux hypothécaire justifiant une diminution de loyer de 303 fr. 35 par mois, la hausse de loyer notifiée par la bailleuse ne pouvait pas être validée.

La demande de baisse de loyer du locataire serait, en revanche, partiellement admise et le loyer fixé à 784 fr. par mois (arrondi), à savoir 9'408 fr. par année, et ce dès le 1^{er} juillet 2021, la bailleuse n'ayant pas produit l'avis officiel annexé au courrier du 19 juin 2018 modifiant l'échéance du contrat.

Par conséquent, la bailleuse serait condamnée à rembourser le trop-perçu de loyer.

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 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).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, hors charges, s'élève à 10'260 fr.

La bailleuse entend le porter à 13'714 fr. par an, soit une augmentation annuelle de 3'454 fr. Le locataire sollicitait en dernier lieu devant le Tribunal une réduction du loyer annuel à 8'809 fr. 80, soit une baisse annuelle de 1'450 fr. 20.

En prenant en compte la capitalisation précitée, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr., de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 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, formé dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC).

La bailleuse sera désignée ci-après comme l'appelante et le locataire comme l'intimé.

1.4 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.** L'intimé a produit de nouvelles pièces et allégué des faits nouveaux.

2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver (art. 151 CPC), sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ("allgemeine notorische Tatsachen") ou seulement du juge ("amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen"). Le Tribunal fédéral a retenu que pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1; ATF 134 III 224

consid. 5.2), à l'instar par exemple des indications figurant au registre du commerce accessibles sur Internet (ATF 138 II 557 consid. 6.2; arrêt du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.2). Il ressort cependant également de la jurisprudence que les innombrables renseignements figurant sur Internet ne peuvent pas être considérés comme notoires (ATF 138 I 1 consid. 2.4, in SJ 2012 I p. 351; dans ce sens également: ATF 134 III 534 consid. 3.2.3.3).

L'opinion doctrinale selon laquelle des faits ne sont pas nouveaux, au regard de l'art. 317 al. 1 CPC, lorsqu'ils ressortent de preuves administrées en première instance, et l'autorité d'appel doit donc les prendre en considération, alors même que les parties n'en ont fait aucune mention dans cette instance, est sujette à caution. Elle n'est en tout cas pas concluante lorsque les faits concernés présentent une certaine complexité, ou ne se rattachent pas étroitement à d'autres faits dûment allégués. Le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré; l'appel est ensuite disponible mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences. En particulier, une partie ne saurait se réserver des moyens d'attaquer le jugement à venir en déposant délibérément, en première instance, des pièces sans lien avec l'argumentation qu'elle développe, dans la perspective de les exploiter plus tard au stade de l'appel. Les faits doivent au contraire être allégués et énoncés de façon suffisamment détaillée dès les écritures de première instance, de manière à circonscrire le cadre du procès, assurer une certaine transparence et, en particulier, permettre une contestation efficace par l'adverse partie. L'allégation globale d'un ensemble de faits par simple référence aux pièces produites n'est pas suffisante; à plus forte raison, un ensemble de faits passé entièrement sous silence dans les mémoires, même s'il peut être reconstitué par l'étude des pièces, n'est pas valablement introduit dans le procès, et il est donc nouveau si une partie s'avise de s'en prévaloir en appel seulement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2 et les références citées).

2.2 En l'espèce, le fait que les nouvelles fenêtres des logements de l'immeuble en question sont en bois/aluminium ne présente aucune complexité et résulte d'une simple lecture de la pièce 2 produite par l'intimé devant le Tribunal, un document qui ne comprend que quelques lignes. L'allégué 2 figurant dans la réponse du 9 mai 2022 était énoncé de façon suffisamment détaillée. Le fait allégué en appel n'est donc pas nouveau.

L'année d'acquisition de l'immeuble par l'appelante, non contestée par celle-ci, soit 1989, est un fait notoire, puisqu'il s'agit d'une information figurant au Registre foncier accessible à toute personne (cf. art 970 al. 2 ch. 3 CC). Il n'est ainsi nécessaire ni de l'alléguer ni de la prouver.

Les pièces 6 et 7 nouvelles de l'appelant sont postérieures au prononcé du jugement attaqué et donc recevables. Elles ne sont en revanche par déterminantes pour la solution du litige.

-
3. L'appelante fait grief aux premiers juges de ne pas avoir retenu l'augmentation des coûts d'entretiens depuis la dernière fixation du loyer, dont elle évaluait l'impact à un forfait de 0,5% par année, soit un facteur de hausse de 11%.

3.1 Pour déterminer de manière concrète l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calcule en règle générale deux moyennes. Conformément à la méthode relative, le juge doit ainsi comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la demande de baisse de loyer ou de majoration de loyer litigieuse (BOHNET/BROQUET, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n° 51 ad art. 269a CO; LACHAT/STASTNY, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 597-598).

Le nombre d'exercices n'étant pas précisé dans la loi, la doctrine et la jurisprudence précisent que trois années sont suffisantes pour établir une moyenne fiable (ATF 111 II 380, consid. 2; 106 II 362, consid. 5b; BOHNET/ BROQUET, op. cit., n° 51 ad art. 269a CO; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 598).

L'augmentation (ou la diminution) de la moyenne des charges doit être mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière fixation du loyer (ATF 106 II 356 consid. 5b; SJ 1981 p. 504 consid 3b; BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 52 ad art. 269a CO; LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 600). Le revenu à prendre en considération correspond à l'état locatif, soit la somme de tous les loyers nets de l'immeuble y compris les loyers impayés et ceux de logements vacants, le locataire ne devant pas pâtir du fait que d'autres locataires seraient en retard dans le paiement de leur loyer ou que les locaux ne seraient pas tous occupés (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 52 ad art. 269a CO).

Les charges courantes et d'entretien doivent être en principe comptabilisées en fonction de leur montant effectif et non pas sur la base de forfaits (BOHNET/ BROQUET, op. cit., n° 54 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 473).

En tout état, le recours à un forfait ne devrait pas être admis si l'absence de documents probants est dû à une faute du bailleur ou si ce dernier ne cherche qu'à se simplifier la tâche (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 595 et 596).

Une exception à cette règle forfaitaire implique qu'il ne soit pas possible d'établir des moyennes fiables, notamment lorsque certaines données ne sont plus accessibles ou lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou élevés, qui faussent toute comparaison (ATF 122 III 257 consid. 3b/bb; 111 II 378 consid. 2).

Les charges courantes ou frais d'exploitation comprennent principalement les primes d'assurance, les abonnements d'entretien, le salaire du concierge, l'eau, l'électricité, les fournitures diverses, l'impôt immobilier complémentaire, les honoraires de gérance et diverses taxes. Sont en revanche exclus les frais de publicité pour la relocation des locaux et les frais d'avocat. Il doit s'agir de frais effectifs et non forfaitaires. Les travaux d'entretien ne sont pris en compte que s'ils ont été exécutés et payés (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 558).

3.2 En vertu des art. 8 CC et 20 al. 1 OBLF, lorsque le bailleur entend majorer le loyer en raison d'une augmentation de ses charges, il doit prouver respectivement l'augmentation et l'absence de baisse de charges au moyen de pièces comptables. (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 56 ad art. 269a CO).

3.3 Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du Tribunal ne doivent pas être prouvés.

Comme indiqué, les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (arrêt du Tribunal fédéral 4A_509/2014 du 4 février 2015 consid. 2.1 - 2.2, SJ 2015 I 385; ATF 135 III 88 consid. 4.1; 134 III 224 consid. 5.2).

3.4 En l'espèce, l'appelante soutient qu'il serait justifié de déroger à la règle des frais effectifs et de faire application de l'exception du forfait.

Selon la jurisprudence de la Cour de céans, le recours au forfait est contraire au principe d'un loyer fondé sur les coûts effectifs, ne trouve pas d'assise dans l'OBLF et contrevient à la règle selon laquelle le bailleur doit prouver l'évolution des coûts en fournissant des chiffres précis (art. 20 al. 1 OBLF) (ACJC 339/2024 du 18 mars 2024 consid. 4.3; 976/2022 du 4 août 2022 consid. 2.4).

Par ailleurs, même s'il recourt au forfait, le bailleur doit démontrer une hausse des coûts et expliquer les difficultés rencontrées en vue d'apporter les documents topiques.

Or, l'appelante ne se prévaut pas de circonstances particulières ou de difficultés concrètes et effectives de preuve. Elle se contente d'indiquer qu'il serait notoire que les coûts d'entretien d'un immeuble ont augmenté en trente ans, notamment en raison du renchérissement des travaux (en particulier aussi des matières premières) et du besoin accru de travaux dû au vieillissement de l'immeuble. Elle ajoute qu'au vu du temps écoulé, on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir fourni les pièces nécessaires et qu'en tout état, si tant est qu'elle ait été en possession de ces pièces, elles n'aboutiraient à son avis pas à un résultat cohérent au vu de leur ancienneté ainsi qu'au vu des grands travaux effectués récemment.

Il s'agit toutefois de considérations générales qui n'expliquent aucunement, dans le cas d'espèce, pourquoi l'appelante ne pourrait procéder au calcul de la hausse alléguée en comparant les deux moyennes.

C'est donc à juste titre que le Tribunal n'a pas admis le recours à un forfait. Le jugement attaqué sera confirmé sur ce point.

- 4.** L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir mal apprécié la plus-value à composante énergétique, qu'elle évalue à 50 % au lieu des 25 % et d'avoir arrêté à 50 % au lieu de 70 % la part des travaux à plus-value.

L'intimé reproche aux premiers juges d'avoir appliqué de manière erronée l'art. 14 al. 2 OBLF, en distinguant comme le fait l'administration genevoise en application de l'art. 5 al. 1 et 2 LDTR, les frais résultant de travaux d'amélioration énergétique, les frais résultant de prestations supplémentaires et les frais d'entretien. Il soutient que le capital créateur de plus-value devrait être fixé à 1'098'112, soit le 50 % du coût total des travaux (2'244'304 fr.) dont à déduire la subvention de 24'040 fr.

4.1 Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des prestations supplémentaires du bailleur (art. 269 let. b CO). Sont réputés être de telles prestations (1) les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, (2) l'agrandissement de la chose louée, (3) les prestations accessoires supplémentaires (art. 14 al. 1 1^{ère} phr. OBLF) et (4), partiellement, les importantes réparations, qui sont considérées, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 2^{ème} phr. OBLF). Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques énumérées à l'art. 14 al. 2 OBLF, notamment les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment (let. a).

4.1.1 Sont des investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, les travaux et installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité, l'adaptent au goût du jour, en procurant en règle générale un meilleur confort au locataire. Seule la part de ceux-ci qui excède le coût de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée est considérée comme prestation supplémentaire (art. 14 al. 3 OBLF).

Sont des importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 2^{ème} phr. OBLF, les travaux extraordinaires qui dépassent les réparations habituelles et l'entretien courant d'un point de vue quantitatif, qui concernent simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et qui génèrent un coût considérable en comparaison de l'état locatif de l'immeuble (arrêts du Tribunal fédéral 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.3; 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.1 et les références citées). Les travaux qui ne correspondent qu'à l'entretien différé et ne comportent aucun élément de plus-value ne peuvent pas être considérés comme d'importantes réparations justifiant une majoration du loyer. La règle selon laquelle les frais causés par ces importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-values à des fonctions simplificatrice et incitatrice: elle est simplificatrice en ce sens qu'elle vise à éviter d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value; elle est incitatrice en ce qu'elle vise à encourager ou du moins à ne pas décourager les bailleurs d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également. La présomption est certes réfragable, mais il ne saurait être question de l'écarter purement et simplement; une détermination concrète de la part à plus-value ne doit intervenir que lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value (ATF 118 II 415 consid. 3a p. 417; arrêts du Tribunal fédéral 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1; 4A_102/2012 précité consid 2.4).

Le pourcentage forfaitaire prévu par l'art. 14 al. 1 2^{ème} phr. OBLF n'est pas une présomption irréfragable. Il ne vaut que comme simple alternative à une détermination exacte des investissements à plus-value. La présomption tombe si la part d'investissement à plus-value est précisément déterminable (cf. ATF 118 II 415 consid. 3a). En revanche, elle s'applique s'il est difficile de déterminer quels sont les investissements à plus-value et quels sont les frais d'entretien (différé). En effet, il ne faut pas perdre de vue que le but de la règle est de simplifier l'établissement des faits et d'encourager les travaux de rénovation et qu'il ne saurait donc 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2012 précité consid. 2.4). Lorsque le bailleur ne tente pas de distinguer concrètement entre les investissements à plus-value et les frais d'entretien (différé), le juge est en droit d'appliquer la règle simplificatrice de l'art. 14 al. 1 2^{ème} phr. OBLF (arrêts du Tribunal fédéral 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.5; 4A_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 6.5). La question de savoir quel pourcentage doit être choisi dans un cas concret comme part de plus-value est une question qui relève du pouvoir d'appréciation du juge (cf. ATF 118 II 415 consid. 3c; arrêt du Tribunal fédéral 4A_6/2021 du 28 juin 2021 consid. 3)

4.1.2 Certaines améliorations énergétiques énoncées à l'art. 14 al. 2 OBLF sont également considérées comme des prestations supplémentaires. Cette disposition a été introduite au 1^{er} janvier 2008 suite à l'adoption d'une motion correspondante par les Chambres fédérales (Motion 02.473 du 21 février 2006 de la CEATE-CN; BO CN 2006 954, CE 2007 256, CN 2007 782). Constatant que la répercussion du coût des mesures d'économie d'énergie sur les locataires suscitait un certain nombre d'incertitudes susceptibles de dissuader les propriétaires d'investir dans ce domaine important, la motion demandait que les améliorations écologiques soient considérées comme des prestations supplémentaires au sens du droit du bail; elle précisait toutefois que pour protéger les locataires, ces investissements seraient considérés comme prestations supplémentaires dans la seule mesure où leur coût excéderait les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée. Lors de l'adoption de la motion, il a été relevé que selon l'avis des deux conseils, il n'y avait plus-value que si cela se répercutait sous la forme bien réelle des frais accessoires de chauffage (BO CN 2007 782 intervenant Nordmann). Il en découle que les investissements pour des améliorations énergétiques peuvent être considérés dans leur totalité comme des améliorations à plus-value, pour autant qu'ils soient de nature à induire une réduction des frais accessoires (arrêt du Tribunal fédéral 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 2.2 et les références citées).

Seul le surcoût des travaux généré par ces améliorations énergétiques peut être considéré en totalité (100 %) comme des améliorations à plus-value. 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 d'importantes réparations. Ainsi, par exemple, si la remise en état de la façade coûte 100'000 fr. sans travaux d'isolation particuliers, et que l'ajout de mesures d'isolation performantes génère un surcoût de 50'000 fr., ce dernier montant sera répercuté à 100 % sur le loyer. Pour les 100'000 fr. initiaux, on déterminera s'il s'agit de purs travaux d'entretien ou d'importantes réparations. Cette dernière hypothèse sera notamment réalisée si d'autres interventions sur le bâtiment s'ajoutent à la réfection de la façade (LACHAT/STASTNY, op. cit., p. 610, ch. 5.3.4). Si le coût global des travaux entrepris sur l'enveloppe et la toiture du bâtiment s'élève à 200'000 fr., dont 70'000 fr. correspondent au coût des mesures particulières destinées à réduire les pertes énergétiques, la plus-value de 70'000 fr. sera prise en compte à concurrence de 100 % selon l'art. 14 al. 3 OBLF; il faudra déterminer si le solde de 130'000 fr. correspond à d'importantes réparations ou à de l'entretien. Dans la première hypothèse, la plus-value sera comprise entre 50 et 70 % selon la présomption de l'art. 14 al. 1 in fine OBLF (ANSERMET, L'incidence sur les loyers des mesures visant à des améliorations énergétiques selon l'article 14 al. 2 et 3 OBLF, in Cahiers du bail 1/2008 1 ss, pp. 2-3).

4.1.3 Lors du dépôt d'une demande d'autorisation portant sur des travaux de démolition, de transformation ou de rénovation, le requérant communique au Département du territoire, en cas de démolition, un rapport technique sur l'état de l'immeuble et, en cas de transformation, la liste complète des travaux projetés. Dans les deux cas, les pièces justificatives relatives, d'une part, à la performance énergétique avant travaux des installations techniques et des éléments de l'enveloppe thermique du bâtiment (composition et caractéristiques thermiques des éléments opaques et translucides, photographies du détail des fenêtres types et de chacune des façades, etc.) et, d'autre part, à la baisse prévisible des consommations énergétiques sont fournies. Les indications et les documents relatifs aux montants des loyers, aux charges énergétiques avant travaux (avec la clé de répartition entre logements), au coût des travaux et à leur incidence sur les loyers, et au calcul de la baisse prévisible des charges sont également remis. Une distinction est faite entre les coûts liés à l'amélioration énergétique de l'immeuble et ceux qui ne le sont pas (art. 5 al. 1 RDTR).

En règle générale, la part des travaux d'amélioration énergétique qui constitue des prestations supplémentaires au sens de l'art. 14 al. 3 OBLF s'élève à 50% du coût total des travaux d'amélioration énergétique considéré. Le solde constitue d'importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF et doit être considéré, en règle générale, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 5 al. 2 et 3 RDTR).

4.2 En l'espèce, le coût global du remplacement des fenêtres de l'immeuble, à savoir du remplacement du simple vitrage intérieur existant par un double vitrage intérieur, s'est élevé à 460'086 fr. Il n'est pas contestable que cette intervention était destinée en partie à apporter une amélioration énergétique et qu'elle était de nature

à induire une réduction des frais accessoires. En l'absence d'autres éléments figurant au dossier, le Tribunal n'a pas mésusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le coût des mesures particulières destinées à réduire les pertes énergétiques correspondait à 25 %, soit le pourcentage indiqué par l'appelante au Département du territoire. Conformément aux principes rappelés au consid. 4.1.2 ci-dessus, et contrairement à ce que soutient l'intimé, le montant de 115'021 fr. 50, dont à déduire la subvention de 24'040 fr., soit 90'981 fr. 50, peut être répercuté à 100 % sur le loyer.

Les travaux d'isolement et couverture du toit et d'isolement et de finition des façades étaient également, en partie, destinés à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment et donc de nature à induire une réduction des charges. En équité, il y a lieu de se fonder sur les indications figurant sur le "Tableau LDTR-Len" et de considérer que, sur le coût global de 309'772 fr. (174'599 fr. + 135'173 fr.), le 50 %, soit 154'886 fr., représente le surcoût généré par des améliorations énergétiques à prendre en compte en totalité.

Il n'est pas contesté que le solde du coût des travaux, soit 2'028'396 fr. 50 [1'528'446 fr. (2'244'304 - [460'086 fr. + 309'772 fr.]) + 345'064 fr. 50 (75 % de 460'086 fr.) + 154'886 fr. (50 % de 309'772 fr.)] correspond à d'importantes réparations, étant relevé qu'en appel l'intimé admet la répercussion sur le loyer des frais divers de 4'259 fr., montant écarté par le Tribunal (cf. réponse du 6 décembre 2023, p. 10, let. b, ch. 4). La part d'investissement à plus-value n'est pas précisément déterminable et la bailleresse n'a pas tenté de distinguer concrètement entre les investissements à plus-value et les frais d'entretien différé. Il y a donc lieu de se fonder sur le pourcentage forfaitaire prévu par l'art. 14 al. 1 OBLF. Les déclarations de l'intimé et des deux autres habitants de l'immeuble qui ont également contesté la hausse de loyer, d'une part, et celles du témoin F_____, qui s'est fondé sur un rapport qui ne figure pas à la procédure pour déclarer que l'immeuble était très bien entretenu avant les travaux, d'autre part, sont contradictoires. L'appelante ne produit aucun justificatif des travaux qui auraient été effectués avant ceux faisant l'objet du litige. Dans ces conditions, c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que les travaux en question ont entraîné une plus-value de 50 %. Le montant à répercuter sur le loyer au titre d'importantes rénovations s'élève ainsi à 1'014'198 fr. 25 (50 % de 2'028'396 fr. 50).

Ce dernier montant doit être ajouté à celui de 245'867 fr. 50 (90'981 fr. 50 + 154'886 fr.) relatif aux améliorations énergétiques, ce qui donne un total de 1'260'065 fr. 75 (1'014'198 fr. 25 + 245'867 fr. 50).

5. L'appelante fait grief au Tribunal d'avoir appliqué un taux de rendement de 0,875 % au lieu de 1,625 %. L'intimé lui reproche d'avoir pris en compte une durée d'amortissement des travaux de 25 ans au lieu de 30 ans.

5.1 L'art. 14 al. 4 OBLF dispose que 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 II 415 consid. 3c).

5.1.1 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 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 évoqués 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, 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, 111 II 383, 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.

Il convient donc d'appliquer le taux en vigueur majoré de 0,5% (ACJC/1330/2022 du 10 octobre 2022 consid.4.1; ACJC/34/2022 du 17 janvier 2022 consid. 3).

On ne prend que la moitié du taux ainsi déterminé pour tenir compte du fait que le capital sera progressivement amorti; en effet, au fur et à mesure de l'amortissement, le montant du capital à rémunérer diminue; au début, il faut renter tout le capital,

puis celui-ci diminue progressivement jusqu'à la fin de l'amortissement; on tient compte de ce phénomène en divisant le taux d'intérêt par deux, ce qui correspond au taux moyen (ou au taux au milieu de l'amortissement) (CORBOZ, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002, p. 23).

5.1.2 L'amortissement de l'investissement est calculé en fonction de la durée de vie présumable des nouveaux agencements. Le juge doit tenir compte du matériel utilisé et de la qualité de l'exécution des travaux. Il peut s'inspirer des tables, des indications délivrées par l'architecte ou même ordonner cas échéant une expertise (CONOD, Loyers, rendements, travaux à plus-value, in 20^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2018, p. 266). Sur le plan pratique, il paraît préférable de distinguer les principaux aspects de la rénovation ou modification et de leur appliquer les durées de vie prévues par les tableaux en tant que règles d'expérience. A titre d'exemple, si on retient qu'une installation va durer 25 ans, on admettra un amortissement de 4 % de son coût par année (100 % divisé par 25 ans = 4 %) (CORBOZ, op. cit., p. 24).

Selon la Table de amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires, la longévité des installations concernées est la suivante:

- 30 ans pour les fenêtres en métal à isolation thermique et phonique,
- 30 ans pour l'isolation ventilée des façades (plaques),
- 30 ans pour l'isolation du toit,
- entre 30 et 50 ans pour les conduites d'eau,
- 20 ans pour les WC,
- 35 ans pour les lavabos en céramique,
- entre 8 et 15 ans pour les peintures (cf. LACHAT, op. cit., Annexe VIII).

5.2 En l'espèce, en application des principes rappelés sous consid. 5.1.1 ci-dessus, la majoration du taux d'intérêt hypothécaire en vigueur au moment de la notification de la hausse du loyer s'élève, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal, à 0,5 %. Le calcul de la hausse qui peut être répercutée sur le loyer de l'intimé sera donc calculée ci-après sur la base du taux d'intérêt hypothécaire en vigueur au moment de la notification de 1,25 % majoré de 0,5 %, soit 1,75 %, dont la moitié représente 0,875 %.

Par ailleurs, compte tenu de la longévité des installations concernées, telle que reprise sous consid. 5.1.2 ci-dessus, la moyenne concernant l'ensemble des éléments ayant fait l'objet des travaux avoisine les 30 ans. C'est cette durée qui sera prise en considération, en équité, dans le calcul qui va suivre.

6. En conclusion, la hausse du loyer se calcule comme suit:

- capital créateur de plus-value: 1'260'065 fr. 75,
- intérêt du capital: 1'260'065 fr. 75 x 0,875 % = 11'025 fr. 60,

- Amortissement: 1'260'065 fr. 75 : 30 = 42'002 fr. 20,
- Entretien futur: 1'260'065 fr. 75 x 1 % = 12'600 fr. 65,
- Total: 65'628 fr 45.

Pour le logement en question: 65'628 fr. 45 : 118 pièces x 4 pièces = 2'224 fr. 90 par an, soit 185 fr. 40 par mois.

Ainsi, le loyer de l'intimé peut être augmenté de 185 fr. 40 par mois en raison des travaux à plus-value et de 34 fr. 27 en raison de la variation de l'ISPC. Au vu de la baisse du taux hypothécaire justifiant une diminution de loyer de 303 fr. 35 par mois, la hausse du loyer ne peut être validée.

La demande de baisse de loyer sera en revanche partiellement admise et le loyer fixé à 770 fr. par mois ([855 fr. + 184 fr. 40 + 34 fr. 27] - 303 fr. 35), soit 9'240 fr. par an dès le 1^{er} juillet 2021. Le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué sera modifié en conséquence.

Le chiffre 2 du même dispositif, qui condamne la bailleresse à rembourser au locataire le trop-perçu de loyer, sera en revanche confirmé.

7. 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 2 novembre 2023 par A_____ contre le jugement JTBL/778/2023 rendu le 2 octobre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/159/2021.

Déclare recevable l'appel joint formé le 6 décembre 2023 par B_____ contre le même jugement.

Au fond :

Annule le chiffre 1 du dispositif du jugement attaqué et, statuant à nouveau sur ce point :

Fixe à 9'240 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2021, le loyer annuel de l'appartement de quatre pièces loué par B_____ au _____^{ème} étage de l'immeuble sis no. _____, avenue 1_____ à C_____.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Monsieur Ivo BUETTI, président; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Jean-Philippe FERRERO, Madame Sibel UZUN, 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.