



POUVOIR JUDICIAIRE

C/23607/2013

ACJC/255/2018

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 5 MARS 2018

Entre

Monsieur A_____, domicilié _____, appelant d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 13 janvier 2017, comparant par Me Olivier WEHRLI, avocat, rue de Hesse 8-10, 1204 Genève, en l'étude duquel il fait élection de domicile,

Et

- 1) **Monsieur B**_____, domicilié _____,
- 2) **Monsieur C**_____, domicilié _____, intimés, comparant tous deux par Me Karin GROBET THORENS, avocate, rue Verdaine 6, case postale 3776, 1211 Genève 3, en l'étude de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 06.03.2018.

EN FAIT

- A. Par jugement du 13 janvier 2017, expédié pour notification aux parties le 17 janvier 2017, le Tribunal des baux et loyers a, préalablement, déclaré irrecevable la pièce n° 44 produite par B_____ et C_____ à l'appui de leur écriture du 26 août 2016, ainsi que les pièces n°s 56 à 58 produites par A_____, à l'appui de son courrier du 5 septembre 2016 (ch. 1 du dispositif), a, au fond, annulé les congés du 30 septembre 2013 notifiés par A_____ à B_____ et C_____, portant sur les locaux commerciaux au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève et sur les places de parking n°s 1_____ et 2_____ situées dans la cour (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que le bailleur n'était pas parvenu à démontrer que le loyer actuel des locataires pourrait être augmenté au regard de la méthode absolue, à savoir sur la base d'un calcul de rendement, faute d'avoir produit les pièces nécessaires et apporté les explications suffisantes pour la réalisation de ce calcul, de sorte que les congés donnés pour motif économique devaient être considérés comme contraires aux règles de la bonne foi.

- B. a. Par acte déposé le 16 février 2017 au greffe de la Cour de justice, A_____ (ci-après : le bailleur ou l'appelant) forme appel contre ce jugement, dont il sollicite l'annulation. Il conclut, préalablement, à ce que soit ordonnée une expertise portant sur le coût d'acquisition de l'immeuble sis _____, _____ Genève, sa surface totale au sol, la surface des locaux occupés par ses parties adverses, le coût des travaux effectués entre 2011 et 2015 et le rendement admissible de l'immeuble, à ce que soient admises les pièces n°s 56 à 58 qu'il a produites en première instance le 5 septembre 2016, à ce que le Tribunal soit invité à indiquer à quelle date le projet de décision a été communiqué aux juges assesseurs, et, principalement, à ce que les locataires soient déboutés de leurs conclusions en annulation des congés et prolongation des baux, à ce que leur évacuation soit ordonnée s'agissant de l'ensemble des objets, et à ce qu'il soit autorisé à faire exécuter le jugement d'évacuation par la force publique dès son entrée en force.

A_____ a produit une pièce nouvelle (pièce B), soit la Norme Suisse de l'Association des professionnels de la route et des transports SN 640 291a Stationnement, relative à la disposition et à la géométrie des installations de stationnement.

- b. Dans leur réponse du 22 mars 2017, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) concluent au rejet de l'appel, subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail de six ans leur soit octroyée, échéant au 30 avril 2020, s'agissant des locaux commerciaux de 5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève, au 31 janvier 2020 s'agissant de l'emplacement de parking extérieur n° 1_____ à la même adresse et au 28 février 2020 s'agissant de l'emplacement de parking extérieur n° 2_____, également situé à la même

adresse. Ils concluent également à ce que les conclusions en évacuation de A_____ soient déclarées irrecevables.

c. L'appelant a répliqué en date du 12 avril 2017 et les intimés ont dupliqué le 15 mai 2017, en persistant dans leurs conclusions.

d. Les parties ont été avisées le 16 mai 2017 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent du dossier :

a. Par contrat du 21 octobre 1982, l'hoirie D_____ a remis à bail à B_____ et C_____ des locaux de 5 pièces, d'une surface de 138 m², au 2^{ème} étage de l'immeuble sis _____, à Genève. Les locaux étaient destinés à l'usage d'un cabinet dentaire.

b. Le 28 mars 1988, les parties susmentionnées ont conclu un nouveau contrat de bail portant sur les locaux précités, destinés au même usage.

Le bail a été conclu pour une durée initiale de dix ans, du 1^{er} novembre 1988 au 31 octobre 1998, renouvelable ensuite tacitement d'année en année. Le préavis de résiliation était de six mois.

Le loyer mensuel net, réputé indexé à l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC), a été fixé par le contrat à 1'690 fr., soit 20'280 fr. par année.

Le loyer a été fixé en dernier lieu à 22'812 fr. par année, charges non comprises, dès le 1^{er} mai 2008, par jugement du Tribunal des baux et loyers du 31 mars 2009, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 18 janvier 2010.

c. Par contrats du 12 juillet 1991 et du 15 décembre 1995, B_____ et C_____ ont pris à bail deux emplacements de parking extérieurs n° 1_____ et n° 2_____ situés dans la cour de l'immeuble sis _____ à Genève.

Le loyer pour ces emplacements de parking a été fixé en dernier lieu à 3'000 fr. par an, dès le 1^{er} août 2008, pour le n° 1_____, et à 3'324 fr. par an, dès le 1^{er} mars 2009, pour le n° 2_____, par jugement du Tribunal des baux et loyers du 31 mars 2009, confirmé par arrêt de la Cour de justice du 18 janvier 2010.

Dans le cadre de cette procédure, il a été constaté que les emplacements de parking étaient des accessoires des locaux commerciaux susmentionnés.

d. Par avis officiel du 17 février 1999, la bailleresse a indiqué à B_____ et C_____ que le bail se renouvelerait, dès son échéance du 1^{er} novembre 1999, de six mois en six mois.

e. En date du 28 juin 2006, A_____, alors propriétaire depuis de nombreuses années d'un douzième de l'immeuble concerné (par succession), a racheté de sa sœur la propriété d'un douzième supplémentaire, au prix de 738'700 fr.

f. Le 22 janvier 2007, A_____ a acquis les dix douzièmes restant de l'immeuble sis _____, pour un montant de 6'876'277 fr. 75.

g. Peu après, A_____ a projeté d'entreprendre divers travaux dans l'immeuble, soit notamment l'installation d'un ascenseur, l'assainissement du sous-sol et la transformation des combles, avec création d'un escalier hélicoïdal les reliant au 5^{ème} étage.

Dans ce contexte, le bailleur s'est vu délivrer le 28 avril 2008 une autorisation de construire n° DD 3_____, portant sur l'installation d'un ascenseur et, le 10 janvier 2014, une autorisation de construire APA 4_____ portant sur la transformation des combles et la création d'un escalier hélicoïdal.

h. L'installation de l'ascenseur, qui va du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage, a nécessité un important travail d'assainissement de la dalle du sous-sol et a entraîné des travaux à tous les étages.

Les travaux dans les combles ont consisté dans un premier temps à mettre le bâtiment hors d'eau (toiture et fenêtres), puis à créer une isolation complète. Dans le cadre des travaux d'aménagement des combles, qui étaient alors des greniers, les locataires ont cédé les deux greniers dont ils avaient l'usage, dont un petit, contre une cave dont la surface correspond au plus grand des deux greniers.

i. Les travaux ont débuté en mai 2011 par l'assainissement du sous-sol et se sont terminés en 2012.

j. Durant cette période, des travaux de rénovation ont également été effectués dans les bureaux du 1^{er} étage et dans l'arcade du rez-de-chaussée.

k. Par pli du 15 octobre 2012, les locataires ont sollicité de la régie E_____, en charge de l'immeuble, que divers travaux d'entretien soient effectués dans leur cabinet, soit le remplacement de la courroie de manipulation d'un store, la réfection de la peinture de la barrière du balcon, la remise en état du cabinet de toilette, le remplacement du faux-plafond du vestibule, la réfection des peintures des murs et boiseries du vestibule, ainsi que des murs et plafonds du cabinet de l'hygiéniste.

l. Suite à la réfection de la peinture des WC et du plafond du cabinet de l'hygiéniste, ainsi que des retouches sur les boiseries du corridor, les locataires ont, par courrier du 22 avril 2013, réclamé au bailleur la réalisation des travaux d'entretien non encore effectués, ainsi que le remboursement des frais qu'ils avaient supportés pour rééquilibrer leur tableau électrique et poser des plaques commerciales. Ils ont également pris note du fait que la réparation du store était à leur charge.

m. La régie a répondu, le 3 mai 2013, qu'elle était prête à considérer leur demande, y compris pour des travaux dépassant l'entretien ordinaire, mais en aucun cas pour des améliorations de l'état existant. Elle a pour le surplus fait part de l'accord du bailleur de prendre à sa charge la facture électrique et les 2/5^{ème} de la facture des plaques commerciales.

Un technicien de la régie, F_____, s'est déplacé dans les locaux loués le 27 mai 2013 pour déterminer précisément les travaux à exécuter à la charge du bailleur.

Par courrier du 4 juin 2013, les locataires se sont déclarés satisfaits des réponses apportées par la régie à leurs demandes.

Des travaux ont été effectués dans les locaux concernés entre juillet et septembre 2013, soit la réfection de la peinture du cabinet de l'hygiéniste et des menus travaux sur les boiseries et les portes.

n. Afin de financer l'acquisition de l'immeuble et les travaux entrepris subséquentement dans celui-ci, A_____ a contracté plusieurs prêts hypothécaires auprès de G_____, à savoir :

- Un emprunt de 3'000'000 fr. du 20 février 2007 au 30 décembre 2016, avec taux d'intérêt à 3,75%;
- Un emprunt de 1'000'000 fr. du 6 décembre 2011 au 30 décembre 2016, avec taux d'intérêt à 1,64%;
- Un emprunt de 550'000 fr. du 29 janvier 2013 au 30 décembre 2016, avec taux d'intérêt à 1,35%;
- Un emprunt de 112'000 fr. du 30 décembre 2013 au 30 décembre 2016, avec taux d'intérêt de 1,35%.

o. Par avis du 30 septembre 2013, le bailleur a résilié le bail du cabinet dentaire pour le 30 avril 2014.

Par avis séparés du même jour, il a également résilié les baux des places de parking n° 1_____ et n° 2_____, respectivement pour le 31 janvier 2014 et le 28 février 2014.

p. Suite à une demande des locataires, le bailleur a indiqué que la résiliation était motivée par un rendement insuffisant de la chose louée.

q. Les congés ont été contestés en temps utile devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

r. Non conciliées le 31 mars 2014, les affaires ont été portées devant le Tribunal des baux et loyers le 15 mai 2015, les locataires concluant, principalement, à l'annulation des résiliations et, subsidiairement, à une prolongation de bail de six ans.

Le Tribunal a joint les causes relatives aux trois congés sous le n° C/23607/2013.

s. Dans sa réponse du 7 juillet 2014, le bailleur a conclu, préalablement, à ce qu'il soit fait interdiction, sous menace de l'article 292 CP, soit l'amende, aux locataires de communiquer à des tiers les renseignements et documents obtenus dans le cadre de la présente procédure et, principalement, au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Reconventionnellement, il a conclu à l'évacuation des

locataires des locaux et des deux emplacements de parking extérieurs n° [1 _____] (sic) et n° 2 _____, avec exécution directe.

A l'appui de ses conclusions, il a effectué un calcul de rendement en tenant compte du fait que le cabinet des locataires représentait le 9,5% des surfaces louées. Il a par ailleurs notamment produit l'état locatif de l'immeuble concerné au 20 juin 2014, le détail du coût des travaux de l'ascenseur, du sous-sol et de l'aménagement du 5^{ème} étage et des combles, les factures y relatives et les décomptes de charges pour les années 2009 à 2013.

t. En réponse à la demande reconventionnelle, les locataires ont conclu le 28 août 2014 à l'irrecevabilité de la demande et, subsidiairement, à son rejet.

u. Lors de l'audience du 12 novembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives. Les locataires ont déposé un chargé de pièces complémentaires comprenant diverses factures ou justificatifs pour des travaux effectués dans les locaux ou des achats de matériel survenus entre 2002 et 2012.

v. Interrogé par le Tribunal, C _____ a indiqué travailler à plein temps au cabinet, dans lequel travaillaient deux dentistes, deux assistantes, un hygiéniste dentaire et un technicien dentiste. Aucune recherche n'avait été entreprise pour trouver des locaux de remplacement.

B _____ a indiqué pour sa part avoir cessé son activité au cabinet en février 2014 et avoir procédé à une sous-location en faveur de H _____.

A _____ a déclaré que l'immeuble comprenait deux appartements, y compris le sien, ainsi qu'un logement de service rattaché à son appartement. Son appartement, situé au 5^{ème} étage, ainsi que les combles, était réservé à son usage personnel. Des travaux d'entretien sur la façade avaient été entrepris deux ou trois ans auparavant. Au préalable, il y avait eu des travaux d'isolation des combles, la révision de la toiture en ardoise et l'assainissement complet du sous-sol. En lien avec l'installation de l'ascenseur, il y avait eu des travaux du sous-sol jusqu'au toit. Il avait également fallu réviser l'électricité depuis le sous-sol et modifier les gaines jusqu'aux combles.

w. Dans leur réplique du 16 mars 2015, les locataires ont conclu, préalablement, à ce qu'il soit ordonné au bailleur de produire les états locatifs pour les années 2007 à 2013, le courrier du conseil du bailleur du 28 février 2008 et les coûts des travaux enregistrés le 28 février 2008, tels que mentionnés dans l'autorisation de construire DD 3 _____, ainsi que la proposition d'honoraires de l'ingénieur I _____, du 12 novembre 2008. Ils ont persisté dans leurs conclusions pour le surplus.

x. Dans sa duplique du 15 avril 2015, le bailleur a conclu, sur demande principale, au déboutement des locataires et a persisté dans ses conclusions reconventionnelles pour le surplus.

A l'appui de ses écritures, le bailleur a notamment produit certaines factures de charges. Il a par ailleurs précisé que la surface du cabinet, après travaux, soit 134.5 m², représentait 9,3% de la surface totale louée, cette dernière représentant 1'449.5 m².

y. Lors des audiences des 14 octobre et 9 décembre 2015, le Tribunal a procédé à l'audition de cinq témoins.

J_____, technicien dentiste collaborant avec les locataires depuis le 1^{er} septembre 1986, a confirmé que les locataires avaient régulièrement entretenu les locaux à leurs frais. En automne 2012, les locataires avaient sollicité du bailleur divers travaux de peinture, lesquels avaient été effectués, mais en plusieurs fois. S'agissant du hall d'entrée, la peinture avait été faite par retouches uniquement. Avant les gros travaux effectués dans l'immeuble, les caves étaient souvent inondées.

K_____, gérant administratif de l'immeuble concerné au sein de la régie E_____, a indiqué que les locataires ne s'étaient jamais opposés à la création de l'ascenseur, au déplacement de leur porte d'entrée et au remplacement du grenier par une cave. Les caves étaient, depuis les travaux, comprises dans la location, tout comme les greniers l'étaient auparavant. Par rapport aux greniers, les caves présentaient l'avantage d'avoir été assainies et de ne pas avoir d'espace sous toit. S'agissant de la pièce 13 produite par le bailleur, le service comptable avait fait une distinction entre les travaux à plus-value et les travaux d'entretien, probablement en détaillant les factures et non pas en appliquant un pourcentage. Se fondant sur l'état locatif au 20 juin 2014, le témoin a expliqué qu'il n'y avait que deux appartements, aux 4^{ème} et 5^{ème} étage, à savoir respectivement l'appartement de Monsieur L_____ et celui de A_____. S'agissant des bureaux de M_____ SA, aux 3^{ème} et 4^{ème} étages, il n'y avait pas de loyer indiqué pour le 4^{ème} étage, car le tout était regroupé au 3^{ème} étage. L'atelier du 5^{ème} étage était vacant, le prix de 10'596 fr. figurant sur l'état locatif étant à son avis une valeur estimative ou le prix payé par les anciens locataires. Au dessus du 5^{ème} étage, il y avait encore les combles aménagées en partie et occupées par A_____. La régie ne percevait aucun loyer pour ces locaux. A sa connaissance, l'atelier n'avait pas été concerné par les travaux. S'agissant de l'arcade au rez-de-chaussée, il y avait eu uniquement un assainissement, ainsi qu'une vérification des installations électriques qui étaient anciennes. L'aménagement avait été entièrement pris en charge par le locataire, les locaux ayant été livrés totalement bruts. Le montant des travaux était assez élevé car l'arcade était dans un état lamentable. Les loyers de l'arcade et du bureau avaient été augmentés après les travaux et avaient été mis au prix du marché, soit 1'500 fr. le mètre carré. Auparavant, le loyer au mètre carré devait être au tiers de ce montant.

N_____, architecte au sein du bureau qui s'était occupé des travaux dans l'immeuble concerné entre 2011 et 2013-2014, a indiqué qu'il s'agissait de travaux importants car ils avaient dû percer une cage d'escalier du sous-sol au 4^{ème} étage

pour installer un ascenseur. La machinerie de l'ascenseur était située au sous-sol, raison pour laquelle il avait fallu commencer par étancher la cave située au-dessous du niveau du Rhône. Il se rappelait qu'il y avait eu un problème au sujet de la suppression de la conduite de gaz intérieure. En cours de travaux, ils avaient demandé une APA pour les combles car ils avaient ajouté un escalier interne permettant de rejoindre les sur-combles depuis les combles, ce qui n'était pas prévu initialement. Il y avait eu des travaux de charpente et d'isolation. Sur le décompte des coûts produits en pièce 13 par le bailleur, les postes figurant en orange avaient été payés par la régie et les autres par le compte de construction. Il ne savait pas comment cette répartition avait été décidée. Après l'établissement de ce décompte, ils avaient encore reçu une facture de l'entreprise O_____ [peinture] de 108'000 fr. Cette facture avait été imputée aux travaux d'aménagement des combles. S'agissant des factures O_____ des 22 mai et 21 décembre 2012, produites en pièce 14 par le bailleur, il fallait se référer à la facture finale produite sous pièce 25 pour comprendre comment cela avait été ventilé en pièce 13.

P_____, ancien associé de N_____, a indiqué que les travaux d'installation de l'ascenseur avaient débuté au printemps 2011 pour se terminer en 2012. Compte tenu de la vétusté de l'installation de gaz dans l'immeuble, il avait été imaginé de la supprimer, mais en raison de son caractère indispensable pour les locataires et l'usage qu'ils en faisaient pour leur cabinet, l'installation avait été refaite du rez-de-chaussée au 2^{ème} étage. Les travaux dans l'immeuble et dans les combles avaient été effectués par les mêmes entreprises. Dans le décompte du coût des travaux, il avait pu extraire, après discussion avec la régie, certains postes concernant des travaux de pur entretien tel que des travaux de peinture notamment. Certains travaux de peinture pouvaient résulter de l'entretien mais également de la construction lorsqu'il s'agissait par exemple de repeindre des ouvertures faites pour l'ascenseur. Les entreprises faisaient des devis séparés concernant les travaux dans les combles et les travaux dans le reste de l'immeuble. La pièce 41 produite par le bailleur correspondait uniquement aux travaux d'ingénieur pour le sous-sol et l'ascenseur, soit au 90% de l'intervention de l'ingénieur. En effet, ces interventions ponctuelles au 5^{ème} étage n'étaient pas comprises dans son devis initial car il s'agissait de demandes faites au coup par coup. L'APA 4_____ concernant l'aménagement des combles et du 5^{ème} étage datait de 2014, car c'était à ce moment-là qu'ils avaient demandé l'autorisation de relier ces deux locaux. L'autorisation de construire initiale ne prévoyait pas de relier les deux étages et concernait uniquement l'installation d'un ascenseur et l'assainissement du sous-sol. Tout le 5^{ème} étage était destiné au logement. Dans les combles, ils avaient créé un espace avec un lavabo, dont l'utilisation devait être une sorte de lieu de réunion. S'agissant des factures de l'entreprise O_____, elles devaient correspondre au 5^{ème} étage et aux combles au vu des dates. Dans le cadre de son mandat, il n'avait pas été informé de la régularité des travaux d'entretien de l'immeuble, ni de la date des derniers travaux d'entretien.

Enfin, F_____, technicien en charge des travaux à la régie E_____, a déclaré que les travaux d'entretien tel que l'assainissement des caves avaient été faits dans le cadre des grands travaux effectués en 2011, de même que la remise en état de l'entrée, des boîtes aux lettres, des luminaires, etc. C'était la direction de la régie et l'architecte qui avaient défini, concernant les travaux de transformation, ce qui relevait des travaux d'entretien et ce qui relevait des travaux à plus-value.

z. A l'issue de l'audience du 9 décembre 2015, le Conseil des locataires a sollicité la production de l'état locatif de l'immeuble avant le début des travaux, du bail du précédent locataire de l'arcade et du bail des notaires occupant auparavant les locaux au 1^{er} étage, afin d'examiner si des travaux avaient déjà été répercutés sur les loyers.

aa. En date du 5 janvier 2016, le bailleur a déposé un chargé de pièces complémentaire, comprenant notamment un état locatif de l'immeuble au 1^{er} janvier 2011, le bail du 11 février 1983 conclu avec [la société] Q_____ pour les arcades du rez-de-chaussée, celui du 11 mai 1995 conclu avec un notaire pour les bureaux du 1^{er} étage, ainsi que la facture finale, à hauteur de 124'800 fr., situation intermédiaire et bons à payer de l'entreprise O_____.

bb. Lors de l'audience du 16 mars 2016, le Tribunal a procédé à l'audition de R_____, membre de la direction de la régie E_____, lequel a expliqué que le décompte des travaux de rénovation établi par le bureau d'architecte se décomposait en deux parties : la première en relation avec la cage de l'ascenseur et l'assainissement du sous-sol et la seconde en relation avec l'aménagement du 5^{ème} étage et des combles. Le gros de ces travaux (frais de rénovation) avait été payé par le crédit de construction ouvert auprès de G_____, tandis que la partie relative aux frais d'entretien avait été payée directement par le compte de régie du propriétaire. Il ignorait pourquoi le poste 5_____/O_____ en 44'550 fr. n'avait pas été considéré comme des frais d'entretien. Les travaux effectués dans les combles ne concernaient pas forcément le logement du propriétaire, ils pouvaient aussi s'agir de travaux sur la charpente ou la toiture, l'isolation, etc. Il n'était pas en mesure de préciser le coût des travaux se rapportant exclusivement aux locaux du propriétaire. Il ne savait pas si les combles étaient habitables et s'ils communiquaient avec l'appartement du propriétaire. Au sujet de la facture finale de O_____, le témoin a précisé que la plâtrerie n'était pas toujours de l'entretien. Au vu des pièces soumises, il devait s'agir de travaux de rénovation. Il ignorait comment les différents travaux avaient été ventilés. S'agissant des comptes de l'immeuble, R_____ a expliqué que le « contrat d'entretien » mentionné au poste « charges fixes », regroupait les prestations relatives aux extincteurs, aux vidanges et à l'ascenseur. La facture Swisscom du 5 janvier 2012 (pièce 44 bailleur) était relative à la téléalarme de l'ascenseur. Les honoraires de la régie (pièces 45 et 46 bailleur) comprenaient des honoraires de base relatifs à la gestion de l'immeuble, des honoraires sur des travaux et des commissions pour relocation lorsque la régie intervenait pour trouver un nouveau locataire. La rubrique « entretien courant

immeuble » figurant dans les décomptes (pièce 16 bailleur), dont les montants figuraient pour l'année 2013 à hauteur de 109'872 fr. et pour l'année 2012 à 77'538 fr. comprenaient notamment, mais non exclusivement, les frais d'entretien mentionnés et surlignés en rouge dans le décompte des travaux de rénovation. Enfin, au sujet des états locatifs, le témoin a expliqué que la différence entre les montants figurant dans ceux des années 2011 et 2014 s'expliquait par le fait qu'après les travaux, l'arcade au rez-de-chaussée et le bureau du 1^{er} étage avaient été reloués au prix du marché. L'« atelier » vacant du 5^{ème} étage figurant dans l'état locatif de 2014 était un atelier vide et vacant. Personne ne cherchait à le louer et il n'était pas sûr qu'il était communiquant avec l'appartement du propriétaire.

cc. A l'issue de l'audience, le Conseil des locataires a indiqué persister dans les termes de sa requête du 9 février 2016 et a sollicité la production des états locatifs pour les années 2007 à 2013, afin de vérifier si des travaux avaient été répercutés sur d'autres locataires.

dd. En date du 8 avril 2016, le propriétaire a déposé un chargé de pièces complémentaire, comprenant notamment les états locatifs des années 2007 à 2011 et le bail de l'arcade de 105 m² au rez-de-chaussée ayant débuté le 1^{er} février 2012.

ee. Dans leurs plaidoiries écrites du 16 août 2016, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Chacune des plaidoiries écrites des parties a été adressée à la partie adverse le 18 août 2016, le Tribunal informant les parties à cette occasion que la cause serait gardée à juger à l'issue d'un délai de 15 jours à compter de son envoi.

ff. Les locataires ont répliqué par écriture du 26 août 2016 et ont produit un chargé de pièces complémentaire.

gg. Par écriture du 5 septembre 2016, le bailleur a fait usage de son droit de réplique et a déposé un chargé de pièces complémentaire.

hh. Par écriture du 15 septembre 2016, les locataires ont sollicité que les écritures et les pièces du bailleur du 5 septembre 2016 soient écartées de la procédure.

Se fondant sur les pièces produites, témoignages recueillis et allégations des parties, la Cour retient les faits pertinents suivants en vue de la réalisation d'un calcul de rendement :

- a) L'appelant a acquis un douzième de l'immeuble le 28 juin 2006, pour un prix de 738'700 fr. A cette date, l'ISPC était de 156.3 pts (décembre 1982 = 100).
- b) L'appelant a acquis dix douzièmes de l'immeuble le 22 janvier 2007, pour un prix de 6'876'277 fr.75. A cette date, l'ISPC était de 155.6 pts (décembre 1982 = 100).

- c) L'appelant avait par ailleurs hérité d'un douzième de l'immeuble il y a une quarantaine d'années. Il a allégué en première instance que la valeur de ce douzième se montait à 692'270 fr. 70, correspondant à la valeur moyenne des autres parts de l'immeuble, à la date de leur achat par l'appelant. Ce fait a été contesté par les locataires (cf. duplique du 16 mars 2015 au Tribunal, p. 5).
- d) Les travaux d'installation de l'ascenseur (impliquant notamment l'assainissement du sous-sol) ont représenté un coût global de 1'126'103 fr. 90, dont le bailleur allègue qu'un montant de 1'047'533 fr. 90 constituerait la part à plus-value, ce que les intimés ont contesté (cf. duplique du 16 mars 2015 au Tribunal, p. 10). Il découle de l'allégation du bailleur une part d'entretien à hauteur de 78'570 fr. dans le cadre de ces travaux.
- e) Les travaux d'aménagement du 5^{ème} étage et des combles ont représenté un coût global de 897'502 fr. 35, dont le bailleur allègue que 888'194 fr. constitueraient des travaux à plus-value, le solde de 9'308 fr. 35 relevant de l'entretien de l'immeuble (dans son ensemble). Cette allégation a été contestée par les locataires (cf. duplique du 16 mars 2015 au Tribunal, p. 10). Dans une allégation subsidiaire, l'appelant soutient qu'à tout le moins 70% du montant de 888'194 fr. doit être considéré comme des travaux à plus-value, le solde relevant de l'entretien (du 5^{ème} étage et des combles).
- f) L'appelant a contracté quatre prêts hypothécaires en lien avec l'acquisition de l'immeuble et les travaux qui ont suivi :
- Un prêt à hauteur de 3'000'000 fr., négocié à un taux de 3.75%, en vigueur à la date du congé, et représentant donc des intérêts annuels de 112'500 fr.;
 - Un prêt à hauteur de 1'000'000 fr., négocié à un taux de 1.64%, en vigueur à la date du congé, et représentant donc des intérêts annuels de 16'400 fr.;
 - Un prêt à hauteur de 550'000 fr., négocié à un taux de 1.35%, en vigueur à la date du congé, et représentant donc des intérêts annuels de 7'425 fr.;
 - Un prêt à hauteur de 112'000 fr., négocié à un taux de 1.35%, entré en vigueur trois mois après le congé, et représentant donc des intérêts annuels de 1'512 fr.
- g) Le taux hypothécaire de référence, à la date de la notification du congé, était de 2%.
- h) Le bailleur allègue une moyenne de charges courantes et charges d'entretien de 66'580 fr. 22, à laquelle il convient selon lui d'ajouter la part

complémentaire (outre les 9'308 fr. 35 qu'il admet) d'entretien des travaux d'aménagement du 5^{ème} étage et des combles, si la Cour devait considérer que seuls 70% des 888'194 fr. sont des travaux à plus-value, dite part devant alors être selon lui amortie sur vingt ans. Ainsi, la moyenne des charges courantes et charges d'entretien ascende, selon l'appelant, à 66'580 fr. 22, à laquelle il faut ajouter un montant de 13'322 fr. 91, si la Cour considère que les travaux d'aménagement du 5^{ème} étage et des combles concernent également les locaux litigieux et si ceux-ci n'ont pas consisté uniquement en des travaux à plus-value (outre les 9'308 fr. 35 qui, de toute manière, sont considéré par le bailleur comme des frais d'entretien concernant l'ensemble de l'immeuble, et ont déjà été intégrés à la moyenne susmentionnée).

- i) Il ressort du comparatif des états locatifs des 1^{er} janvier 2011 et 20 juin 2014 (pièces 3 et 48 appelant), ainsi que des m² après travaux des différents locaux, tels qu'allégués par l'appelant (mémoire d'appel, p. 23-24) :
- Que l'immeuble est constitué de 216.85 m² d'arcades au rez-de-chaussée, de 1'378.84 m² de locaux commerciaux et appartements dans les étages (combles compris) et de 9 emplacements de parking;
 - Que le loyer annuel récent des arcades du rez-de-chaussée, tel que pratiqué par le bailleur, est de 1'328 fr. par m² (les deux locataires du rez-de-chaussée sont arrivés après le 1^{er} janvier 2011 et acquittent au total un loyer annuel de 288'000 fr., pour une surface d'ensemble de 216.85 m²);
 - Que le loyer annuel récent des locaux commerciaux et appartements situés dans les étages, tel que pratiqué par le bailleur, est de 921 fr. par m² (la locataire S_____ SA est arrivée après le 1^{er} janvier 2011, et acquitte un loyer de 124'200 fr. pour des locaux au 1^{er} étage de 134.85 m²);
 - Que le loyer annuel récent des emplacements de parking, tel que pratiqué par le bailleur, est de 6'000 fr. (loyer annuel des trois locataires entrés après le 1^{er} janvier 2011).

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).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêts du Tribunal fédéral

4A_447/2013 du 20 novembre 2013 consid. 1 et 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné ou l'a effectivement été. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO (ATF 137 III 389 consid. 1.1; ATF 136 III 19 consid. 1.1; arrêts du Tribunal fédéral 4A_367/2010 du 4 octobre 2010 consid. 1.1; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 1.1; 4A_516/2007 du 6 mars 2008 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, au vu du loyer annuel des locaux et parkings, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr.

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.

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ in : Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 349 ss, n. 121).

2. 2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuve 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 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, Bâle, 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

2.2 En l'espèce, la recevabilité de la pièce nouvellement produite en appel peut demeurer indécise, ladite pièce n'étant pas déterminante pour la solution du litige.

3. Se pose en premier lieu la question de la recevabilité des pièces 41 à 44 des intimés (et non uniquement la pièce 44, comme retenu par erreur par le Tribunal) et 56 à 58 de l'appelant, produites en première instance postérieurement aux plaidoiries finales.

En vertu de l'art. 229 al. 3 CPC, lorsqu'il doit établir les faits d'office, le tribunal admet des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations, à savoir une fois les débats principaux clos, c'est-à-dire à l'issue des plaidoiries orales ou, à défaut, au terme du délai, éventuellement prolongé, pour déposer des plaidoiries écrites au sens de l'art. 232 al. 2 CPC (ATF 138 III 788 consid. 4.2 à 4.5).

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que le Tribunal a déclaré irrecevables les pièces susmentionnées, omettant toutefois d'inclure les pièces 41 à 43 des intimés.

Le jugement devra donc être rectifié s'agissant de ce dernier point.

4. L'appelant sollicite, comme en première instance, qu'il soit procédé à une expertise, en vue de déterminer le coût d'acquisition de l'immeuble, sa surface totale au sol, la surface des locaux occupés par ses parties adverses, le coût des travaux effectués entre 2011 et 2015 et le rendement admissible de l'immeuble.

Si, en vertu de l'art. 316 al. 3 CPC, la Cour peut administrer les preuves, force est de constater en l'espèce qu'une telle mesure d'instruction est superflue, dans la mesure où, même en admettant les chiffres allégués par le bailleur, son appel doit néanmoins être rejeté, comme il sera vu ci-après.

5. L'appelant a invoqué un mobile économique à l'appui du congé. Il tente de démontrer par un calcul de rendement qu'un loyer supérieur peut être obtenu des intimés, pour les locaux litigieux.

5.1 Selon la jurisprudence, il est admissible de résilier un bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que celui payé par le locataire congédié. Toutefois, une telle résiliation ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite tel que la perception d'un loyer abusif. La résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, et partant annulable en vertu de l'art. 271 al. 1 CO, si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure la possibilité de majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier, respectivement parce qu'il procure déjà un rendement suffisant. Est abusif le congé donné par un bailleur qui ne dispose que d'une réserve de hausse insignifiante, mais en fait néanmoins usage afin de se débarrasser d'un locataire qui ne lui convient plus (ATF 136 III 74 consid. 2.1; 120 II 105 consid. 3b/bb).

En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est visé le rendement net des fonds propres investis par le propriétaire. Le loyer doit permettre d'une part de toucher un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis, à savoir 0.5% au-dessus du taux hypothécaire de référence, d'autre part de couvrir les charges immobilières. Sont pris en compte les fonds propres ayant servi à la construction ou à l'acquisition de l'immeuble, ainsi qu'à son amélioration; les fonds propres investis dans des travaux à plus-value sont donc intégrés dans les coûts d'investissement (ATF 141 III 245 consid. 6.3 et 6.6).

Les travaux à plus-value peuvent concerner l'objet loué exclusivement ou l'ensemble de l'immeuble, en favorisant le locataire directement ou indirectement (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 55 ad art. 269 CO). A contrario, ils ne sauraient entrer en ligne de compte dans un calcul de rendement lorsqu'ils n'apportent aucune amélioration à l'objet loué, même indirectement, comme c'est le cas par exemple de travaux à plus-value réalisés en faveur d'autres locaux de l'immeuble, sans incidence sur les parties communes (ATF 139 III 209 consid. 2.1).

Quant aux charges immobilières, elles comprennent les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes ou d'exploitation (impôt, prime d'assurance, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3 i.f.). Les travaux d'entretien sont en principe intégrés dans les charges lorsqu'ils ont été exécutés et payés. Il faut procéder à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années - cas échéant au moins les trois dernières années - précédant le calcul de rendement. Cette règle est susceptible d'adaptations, notamment lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts, qui reflètent donc mal la moyenne des coûts d'entretien. Les frais consentis pour l'entretien extraordinaire - remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau - doivent être répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet; l'on y ajoute un intérêt sur le capital non amorti (ATF 141 III 245 consid. 6.5 et 6.6 et les réf. citées; cf. ATF 111 II 378 consid. 2).

Pour les immeubles anciens, c'est-à-dire les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, la détermination des fonds propres peut être problématique, soit que les pièces comptables manquent, soit qu'elles révèlent des montants économiquement irréalistes. Dans ce cas, la hiérarchie des critères absolus est inversée, en ce sens que le critère des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) l'emporte sur le calcul de rendement net (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; sur la notion d'immeuble ancien, cf. ATF 140 III 433 consid. 3.1). La jurisprudence s'oppose à ce que l'on reconstitue le coût d'investissement en se fondant sur des valeurs objectivées telles que la valeur vénale ou fiscale de l'immeuble, ou encore sa valeur d'assurance, celles-ci n'ayant pas leur place dans un calcul de rendement fondé sur les coûts effectifs (ATF 122 III 257 consid. 3b/bb).

Selon la jurisprudence (ATF 141 III 245 consid. 6.6), il faut par ailleurs admettre que la distinction entre coûts d'investissement (coûts de revient) et charges est essentielle dans le modèle du rendement net. Cela implique de rechercher dans quelle proportion les fonds propres investis dans des travaux apportent une plus-value à la chose louée, respectivement servent à son entretien. En tant que coûts d'investissement, les fonds propres contribuant à l'acquisition de la chose louée ou à sa plus-value sont pris en compte indéfiniment dans le temps, sans égard à leur date d'investissement; ils sont au moins partiellement indexés sur le coût de la vie. Le rendement admissible de ces fonds est déterminé par le taux hypothécaire de référence, augmenté de 0,5%.

Dans le calcul de rendement net, la distinction entre fonds propres contribuant à une plus-value et fonds propres engagés pour l'entretien a des incidences pratiques non négligeables. Par ailleurs, la possibilité d'amortir les frais d'entretien ne vaut que pour l'entretien extraordinaire (ATF 141 III 245 consid. 6.6).

Dans ces circonstances, l'on ne saurait traiter automatiquement comme coûts d'investissement les travaux importants financés par des fonds propres. La méthode utilisée par la jurisprudence pour les frais d'entretien extraordinaires s'inspire certes de celle instituée par l'art. 14 OBLF pour les augmentations de loyer fondées sur la méthode relative, mais elle ne trahit nullement les principes fondamentaux du calcul de rendement net, qui doit procurer au bailleur un rendement approprié des fonds propres investis dans l'achat et l'amélioration de la chose louée, et couvrir ses charges. Le renouvellement des installations, qui représente un investissement important à intervalles très éloignés, justifie un correctif (ATF 141 III 245 consid. 6.6).

Une fois l'état locatif admissible déterminé, il convient de procéder à une ventilation de celui-ci.

La jurisprudence (ATF 139 III 209 consid. 2.1) admet que, dans la mesure où le droit fédéral ne détermine pas expressément le système à retenir pour ventiler les comptes de l'immeuble, le choix de la méthode appartient d'abord au bailleur, et si la clé de répartition ne ressort pas explicitement du calcul effectué par celui-ci, le système appliqué sera alors celui que le juge tiendra pour équitable. Il en ira de même lorsque la clé de répartition adoptée par le bailleur se révèle insoutenable (ATF 125 III 421 consid. 2d), notamment parce qu'elle ne répercute pas les frais concernant la chose louée (CORBOZ, Les congés affectés d'un vice, in 9e Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1996, p. 22) ou qu'elle tient compte de particularités personnelles des locataires (cf. LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 427).

5.2 En l'espèce, l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir renoncé à procéder à un calcul de rendement, alors même qu'un tel calcul était selon lui possible.

Cette question peut demeurer indécise.

En effet, même en admettant l'ensemble des chiffres allégués par l'appelant à l'appui de son calcul, l'on constate que le loyer ne saurait être majoré sur la base du rendement, comme cela résulte du calcul ci-après.

A	Héritage d'1/12 ^{ème} de l'immeuble	692 270.70	Allégation du bailleur (contestée)
B	Achat d'1/12 ^{ème} de l'immeuble le 28.6.2006	738 700.00	Pièce 2, appelant
C	Achat de 10/12 ^{ème} de l'immeuble le 22.1.2007	6 876 277.75	Pièce 1, appelant
D	Installation de l'ascenseur et assainissement du sous-sol	1 126 103.90	Pièces 13, appelant
E	Part à plus-value	1 047 533.90	Allégation du bailleur (contestée)
F	Part d'entretien	78 570.00	Allégation du bailleur (contestée)
G	Travaux d'aménagement du 5ème et des combles	897 502.35	Allégation du bailleur (contestée)
H	Part à plus-value (intéressant uniquement les locaux concernés)	888 194.00	Allégation du bailleur (contestée)
I	Part d'entretien concernant l'ensemble de l'immeuble	9 308.35	Allégation du bailleur (contestée)
J	Prix de revient	9 354 782.35	= A + B + C + E

Il sera précisé que les travaux d'aménagement du 5^{ème} étage et des combles ne sauraient être inclus dans le coût de revient de l'immeuble, en vue d'effectuer un calcul de rendement portant sur les locaux litigieux, dans la mesure où les intimés n'en tirent aucun avantage (ATF 139 III 209 consid. 2.1).

K	Capital de l'emprunt no 6_____ 0001	3 000 000.00	Pièce 17, appelant
L	Taux de l'emprunt no 6_____ 0001	0.0375	Pièce 17, appelant
M	Capital de l'emprunt no 7_____ 0002	1 000 000.00	Pièce 19, appelant
N	Taux de l'emprunt no 7_____ 0002	0.0164	Pièce 19, appelant
O	Capital de l'emprunt no 8_____ 0003	550 000.00	Pièce 20, appelant
P	Taux de l'emprunt no 8_____ 0003	0.0135	Pièce 20, appelant
Q	Capital de l'emprunt no 9_____ 0004	112 000.00	Pièce 18, appelant (prêt postérieur au congé)
R	Taux de l'emprunt no 9_____ 0004	0.0135	Pièce 18, appelant
S	Fonds empruntés	4 550 000.00	= K + M + O

Les emprunts susmentionnés ont été contractés en vue de l'acquisition du bien ou de la réalisation des travaux entrepris sur l'immeuble, les avis d'échéance produits (pièces 17 à 20, appelant) faisant tous référence à l'adresse de l'immeuble litigieux. En outre, l'attestation de G_____ du 13 avril 2015 (pièce 47, appelant) le confirme également.

Le total des fonds empruntés ascende ainsi à 4'550'000 fr. à la date de la notification du congé et à 4'662'000 fr. trois mois plus tard. Certaines des factures relatives aux travaux susmentionnés apparaissent avoir été réglées postérieurement à la notification du congé, ce qui explique manifestement le fait que le quatrième prêt n'était pas encore consolidé le 30 septembre 2013.

L'emprunt de 112'000 fr. ayant été constitué postérieurement à la date de notification du congé, il ne saurait être pris en considération. Cependant, même s'il l'était, le résultat du calcul de rendement ne conduirait pas non plus à une hausse de loyer.

T	Fonds propres totaux avant réévaluation	4 804 782.35	= J - S
U	Maximum de fonds propres pouvant être réévalué	3 741 912.94	40% du prix de revient (= 40% x J)
V	ISPC lors de l'achat du 28.6.2006 (décembre 1982 = 100)	156.3	ISPC de mai 2006
W	ISPC lors de l'achat du 22.1.2007 (décembre 1982 = 100)	155.6	ISPC de décembre 2006
X	ISPC lors de la notification du congé (décembre 1982 = 100)	159.3	ISPC d'août 2013
Y	Fonds propres totaux après réévaluation	4 890 084.28	= (A x X / ((V + (10 x W)) / 11)) + (B x X / V) + ((U - (B + A)) x X / W) + (T - U)
Z	Taux hypothécaire de référence au moment du congé	2.00%	Fait notoire
AA	Rendement admissible des fonds propres réévalués	122 252.11	= Y x (Z + 0.5%)

A noter que la réévaluation des fonds propres est faite sur la base de l'allégation du bailleur selon laquelle le prix de revient du premier douzième de l'immeuble (dont il a hérité) peut être déterminé selon une règle de trois, par rapport au prix des onze autres douzièmes, en prenant dès lors en considération l'ISPC pondéré de ces onze douzièmes, soit une fois l'ISPC de mai 2006 (à savoir au moment de

l'achat du deuxième douzième de l'immeuble) et dix fois celui de décembre 2006 (à savoir au moment de l'achat des dix douzièmes restant).

AB	Charges financières	136 325.00	= (K x L) + (M x N) + (O x P)
AC	Charges courantes et charges d'entretien (y compris la part d'entretien des travaux d'aménagement du 5 ^{ème} et des combles qui concerne l'ensemble de l'immeuble)	66 580.22	Allégation du bailleur (contestée)
AD	Etat locatif admissible (parkings compris)	325 157.33	= AA + AB + AC

Comme il a été vu ci-dessus, les charges financières ne prennent pas en compte l'emprunt postérieur au congé (no 9_____ 0004).

AE	Prix actuel au m2 des arcades du rez (relocation [sociétés] T_____ et U_____)	1 328.00	Pièces 3 et 48, appelant et mémoire d'appel p.23
AF	Prix actuel au m2 des locaux des étages (relocation S_____)	921.00	Pièces 3 et 48, appelant et mémoire d'appel p.23
AG	Prix actuel des emplacements de parking (relocation S_____)	6 000.00	Pièces 3 et 48, appelant
AH	Nombre de m2 des arcades du rez	216.85	Mémoire d'appel p.23
AI	Nombre de m2 des locaux et appartements des étages (combles comprises)	1 378.54	Mémoire d'appel p.23-24
AJ	Nombre de parkings	9	Pièce 3, appelant
AK	Etat locatif du rez (deux nouveaux locataires)	288 000.00	Pièce 3, appelant
AL	Etat locatif théorique des étages si tous les locataires étaient nouveaux (selon critères de fixation de loyer du bailleur)	1 269 635.34	= AF + AI
AM	Etat locatif théorique des parkings si tous les locataires étaient nouveaux (selon critères de fixation de loyer du bailleur)	54 000.00	= AG x AJ
AN	Ventilation: part de l'état locatif théorique dévolue au rez (selon les états locatifs théoriques ci-dessus)	17.87%	= AK / (AK + AL + AM)
AO	Ventilation: part de l'état locatif théorique dévolue aux étages (selon critères du bailleur)	78.78%	= AL / (AK + AL + AM)
AP	Ventilation: part de l'état locatif théorique dévolue aux parkings (selon critères du bailleur)	3.35%	= AM / (AK + AL + AM)
AQ	Etat locatif admissible pour les locaux et appartements des étages	256 156.73	= AD x AO
AR	Quote-part des locaux litigieux par rapport aux locaux commerciaux et logements des étages (selon les m2 allégués par le bailleur)	9.83%	Mémoire d'appel p.23-24 (= 135.5 / (134.85+ 112 + 135.5 + 108.85 + 246.85 + 138 +108.85 + 121 + 272.64))
AS	Loyer admissible pour les locaux litigieux	25 178.26	= AQ x AR
AT	Etat locatif admissible pour les 9 emplacements de parking	10 894.83	= AD x AP
AU	Loyer admissible par emplacement de parking	1 210.54	= AT / AJ
AV	Loyer admissible pour les locaux litigieux (parkings compris)	27 599.33	= AT + AU
AW	Loyer actuel pour les locaux litigieux	22 812.00	Pièce 7, locataires
AX	Loyer actuel pour le parking no 1_____	3 000.00	Pièce 9, locataires
AY	Loyer actuel pour le parking no 2_____	3 324.00	Pièce 9, locataires
AZ	Loyer actuel total (parking compris)	29 136.00	= AW + AX + AY
BA	Hausse possible (néгатif = baisse)	-5.27%	= (AV / AZ) - 100%

Les pièces versées au dossier permettent de constater que la clé de répartition proposée par le bailleur est insoutenable, tant il est vrai qu'il propose simplement de prendre en considération les m² des différents locaux, ainsi que ceux des

parkings extérieurs, retenant donc par exemple une valeur identique pour un m² de parking extérieur que pour un m² d'arcade. Une telle ventilation ne saurait être admise.

Il a donc été procédé ci-dessus à une ventilation sur la base des pièces produites, qui permettent de déterminer les loyers (au m² ou par emplacement de parking) demandés par le bailleur aux nouveaux arrivants, tant pour les arcades, que pour les locaux commerciaux et appartements des autres étages et les parkings extérieurs. Ceci permet une ventilation objective et équitable, fondée sur l'appréciation même du bailleur, puisqu'elle résulte des loyers qu'il a récemment fixés.

En ce qui concerne le loyer théorique au m² des étages, la Cour retiendra qu'il peut également être appliqué au 5^{ème} étage et aux combles, en dépit des travaux à plus-value réalisés, puisque précisément ces plus-values ne sont pas intégrées dans le présent calcul de rendement (comme il a été vu ci-dessus).

Enfin, s'agissant du loyer admissible, il doit prendre en considération non seulement les locaux du 2^{ème} étage, mais également les emplacements de parking des intimés, puisque ceux-ci en sont des accessoires, comme il a été constaté dans le cadre d'une précédente procédure ayant opposé les parties.

Au vu de ce qui précède, force est de constater que, même en admettant les chiffres allégués par le bailleur, aucune hausse de loyer ne se justifie sur la base d'un calcul de rendement, de sorte que les congés donnés pour motif économique doivent être annulés, conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus.

Il est ainsi superflu d'examiner les autres conclusions des parties. Le jugement du Tribunal sera ainsi confirmé.

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, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 16 février 2017 par A_____ contre le jugement JTBL/25/2017 rendu le 13 janvier 2017 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/23607/2013-6 _____.

Au fond :

Modifie le chiffre 1 du dispositif du jugement, en ce sens que les pièces 41 à 43 produites par B_____ et C_____ sont également irrecevables.

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 et Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Monsieur Pierre STASTNY et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

Le président :

Ivo BUETTI

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.