

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/28180/2011

ACJC/743/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 JUIN 2015

Entre

A_____ SA, sise _____ à Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 novembre 2013, représentée par Régie ZIMMERMANN SA, rue de Richemont 19, 1202 Genève, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____ et **Madame C_____**, domiciliés_____ à Genève, intimés, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 24.06.2015.

EN FAIT

A. Par jugement du 22 novembre 2013, communiqué pour notification aux parties le 26 novembre 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a constaté la nullité de l'avis de majoration de loyer du 17 février 2010, a fixé le loyer annuel de l'appartement de cinq pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble sis _____ à Genève à 16'656 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} mars 2012, a débouté les parties de toutes autres conclusions, et a dit que la procédure était gratuite.

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour) le 9 janvier 2014, A_____SA appelle de ce jugement dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à l'irrecevabilité de la requête de baisse de loyer de B_____ et C_____ du 23 décembre 2011 et à ce que la Cour dise que le loyer fixé par avis de majoration de loyer du 17 février 2010 est entré en force. Si ladite requête ne devait pas être déclarée irrecevable, elle conclut à ce que celle-ci soit déclarée infondée et à ce que la Cour dise que le loyer fixé par avis de majoration de loyer du 17 février 2010 est entré en force.

Elle conclut, "conséquemment", à ce que la Cour dise que le loyer fixé dès le 1^{er} mars 2012 par avis de majoration du 17 février 2010 est justifié, que l'avenant au bail n° 1 daté du 17 février 2010 notifié à B_____ et C_____ est valable et que le loyer annuel de l'appartement de B_____ et C_____ s'élève à 25'200 fr. par an, charges non comprises depuis le 1^{er} mars 2012. Elle conclut également à ce que B_____ et C_____ soient condamnés à lui verser la totalité du moins perçu de loyer, soit la différence de loyer, depuis le 1^{er} mars 2012 dans un délai de trente jours dès l'entrée en force du jugement de la Chambre des baux et loyers. Elle conclut également à ce que B_____ et C_____ soient déboutés de toutes autres conclusions. Enfin, A_____SA conclut à ce que, "si mieux n'aime" la Chambre des baux et loyers, le dossier soit retourné au Tribunal afin qu'il rende un nouveau jugement dans le sens de ses considérants.

b. Dans leur réponse du 12 février 2014, B_____ et C_____ concluent, préalablement, à ce que la pièce 20 produite par A_____SA soit écartée de la procédure. Principalement, ils concluent à ce que le jugement rendu par le Tribunal le 22 novembre 2013 soit confirmé et à ce que A_____SA soit déboutée de toutes ses conclusions.

c. Les parties ont été informées de ce que la cause était gardée à juger par une communication de la Cour du 27 mars 2014, A_____SA n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Par acte de vente notarié du 16 mai 2007, A_____SA a acquis la parcelle n° _____ de la Commune de _____ (Genève), sur laquelle sont érigés les bâtiments n° _____ (habitation à plusieurs logements sise, _____, d'une surface de _____ m²) et n° _____ (partie garage privé souterrain d'une surface totale de _____ m², sur plusieurs immeubles).

L'acte de vente précisait que dépendait de ladite parcelle :

- la copropriété indéterminée de la parcelle n° _____, Commune de _____, d'une surface de _____ m²;
- la copropriété pour _____ de la parcelle n° _____, Commune de _____, d'une surface de _____ m², sur laquelle sont érigés les bâtiments n° _____ (partie d'autre bâtiment d'activités situé sur plusieurs immeubles, à l'adresse _____, d'une surface de _____ m² sur un total de _____ m²) et n° _____ (garage privé souterrain, sur plusieurs immeubles, d'une surface totale de _____ m²).

Le prix d'achat s'est élevé à 3'500'000 fr. et les frais d'acquisition à 118'690 fr., soit un total de 3'618'690 fr.

b. Jusqu'au 31 décembre 2011, l'immeuble sis _____ a été classé dans la catégorie 2 (HLM) et soumis à la loi générale sur le logement et la protection des locataires du 4 décembre 1977 (LGL), ainsi qu'à son règlement d'exécution du 24 août 1992 (RGL).

c. Le 17 février 2010, B_____ et C_____ (ci-après : les locataires ou les intimés) et A_____SA (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de cinq pièces situé au 4^{ème} étage de l'immeuble précité.

Le contrat a été conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} mars 2010 au 28 février 2011, et il s'est ensuite renouvelé tacitement d'année en année.

Le loyer de l'appartement a été fixé à 18'894 fr. par an, charges non comprises, soit 1'574 fr. 50 par mois, dès le 1^{er} mars 2010.

d. Le même jour, les parties ont signé un avenant au contrat de bail, selon lequel : "L'immeuble sort du régime HLM au 31 décembre 2011. D'entente entre les parties, il est donc précisé [que] dès le 1^{er} mars 2012, le loyer passe à CHF 2'100.- par mois + les charges, selon l'avis de majoration ci-joint".

L'avis de majoration de loyer annexé à l'avenant du 17 février 2010 prévoit que le loyer annuel est augmenté à 25'200 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} mars 2012. Il est motivé comme suit : "Fin du régime HLM CO 269a, lettre a : Adaptation aux loyers usuels pratiqués dans le quartier, soit une hausse de CHF 525.50 par mois."

Cet avis n'a pas été contesté par les locataires dans le délai légal de trente jours.

e. Par courrier du 29 novembre 2011, les locataires ont sollicité une baisse de loyer de 474 fr. 50 par mois dès le 1^{er} mars 2012. Ils ont sollicité qu'un calcul de rendement soit effectué, ainsi que la production de l'arrêté initial du Conseil d'Etat fixant le loyer actuel de l'appartement.

f. Dans sa réponse du 6 décembre 2011, la bailleresse a refusé d'entrer en matière sur une quelconque baisse du loyer.

g. Par requête du 23 décembre 2011 à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, complétée le 6 janvier 2012, B_____ et C_____ ont conclu à ce que leur loyer soit fixé à 13'200 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} mars 2012, et à ce que la nullité de l'avis de majoration du 17 février 2010 soit constatée. A titre préalable, ils ont conclu à ce qu'il soit ordonné à la bailleresse d'effectuer un calcul de rendement et de produire l'arrêté initial du Conseil d'Etat fixant le loyer ayant prévalu jusqu'au 31 décembre 2011.

A la suite de l'échec de la conciliation, l'autorisation de procéder a été délivrée aux locataires le 22 mai 2012. Ceux-ci ont porté l'affaire devant le Tribunal le 21 juin 2012.

h. Par ordonnance du 10 août 2012, le Tribunal a invité la bailleresse à produire les pièces nécessaires au calcul de rendement net de l'immeuble concerné et en particulier :

- L'acte d'acquisition de l'immeuble ou à défaut toute pièce permettant d'établir son prix d'achat, ses frais d'acquisition et son financement, notamment l'arrêté initial du Conseil d'Etat;
- Le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires, en précisant les dates auxquelles ils ont été effectués, depuis l'achat de l'immeuble;
- Les comptes de gestion et de charges et leur relevé détaillé pour les années 2009 à 2011;
- L'état locatif détaillé de l'immeuble pour l'année 2011;
- Le bordereau de l'impôt immobilier complémentaire de 2011.

Le Tribunal a par ailleurs expressément attiré l'attention de la bailleresse sur les conséquences qui pouvaient être tirées de son refus de produire ces pièces, à savoir l'indice de ce qu'elle cachait un rendement abusif.

Pour le surplus, le Tribunal a fixé un délai à la bailleresse pour répondre à la demande et produire un calcul de rendement avec tous les justificatifs utiles, et fixé un délai aux locataires pour se déterminer sur ce calcul.

i. Par acte du 2 octobre 2012, A_____SA a fait valoir l'irrecevabilité de la demande en baisse de loyer, au motif que les parties, d'entente entre elles et sans qu'aucune pression n'ait été exercée sur les locataires, avaient convenu d'augmenter le loyer annuel à 25'200 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} mars 2012. En outre, faute d'avoir été contesté en temps utile, l'avis de majoration du 17 février 2010 était dûment entré en force. En conséquence, la bailleresse a requis du Tribunal qu'il limite la procédure à la seule question de la recevabilité de la demande, en application de l'art. 125 let. a CPC.

j. Par ordonnance du 15 octobre 2012, considérant que le principe de célérité de la procédure commandait de trancher la recevabilité de la demande avec le fond, le Tribunal a maintenu les délais fixés pour la production des pièces requises.

k. Dans sa réponse du 28 octobre 2012, la bailleresse a conclu, principalement, à ce que la demande soit déclarée irrecevable et à ce qu'il soit constaté que l'avis de majoration du 17 février 2010 était entré en force. A titre subsidiaire, elle a conclu au rejet de la demande, calcul de rendement à l'appui, et à ce qu'il soit constaté que le loyer fixé par avis de majoration du 17 février 2010 était entré en force au 1^{er} mars 2012.

l. Dans leur détermination du 4 décembre 2012, les locataires ont effectué un calcul de rendement - "à titre indicatif" - sur la base des montants allégués par A_____SA, avec divers correctifs, en vue de démontrer que le loyer annuel en 18'884 fr. procurait un rendement abusif à la bailleresse.

En particulier, ils ont observé que le prix d'achat portait sur la parcelle n° _____ mais également sur d'autres parts de copropriété, que les pièces fournies par la bailleresse ne permettaient pas de déterminer le montant des fonds empruntés pour le seul immeuble de la rue _____, que faute de connaître le contenu de l'arrêté initial du Conseil d'Etat, il n'était pas possible de savoir si l'Office du logement avait déjà tenu compte de la compensation du renchérissement et, enfin, que faute de connaître l'état locatif des garages privés et les revenus des parts de copropriété sur les parcelles n^{os} _____, il n'était pas possible de ventiler l'état locatif de façon adéquate. Pour tous ces motifs, les locataires ont requis la production de documents complémentaires (attestation de la banque D_____ précisant le montant du crédit hypothécaire relatif à la seule parcelle n° _____ au mois de novembre 2012, copie du contrat de prêt hypothécaire, arrêté initial du Conseil d'Etat, état locatif autorisé par l'Office du logement au mois de novembre 2011, état locatif de tous les objets compris dans l'acte d'acquisition de la parcelle n° _____).

Dans leur calcul de rendement "indicatif" effectué sur la base des pièces déjà produites, les locataires ont expliqué que le rendement admissible des fonds propres s'élevait à 27'971 fr. 70, l'état locatif de l'immeuble à 172'526 fr. 25, dont 138'021 fr. pour les seuls appartements, et le loyer de l'appartement à

17'252 fr. 60. Les locataires ont par ailleurs contesté l'indexation des fonds propres effectuée par la bailleresse et écarté divers postes des décomptes de charges.

m. Lors de l'audience du 1^{er} février 2013, le Tribunal a imparti à la bailleresse un délai au 22 mars 2013 pour répliquer et pour produire les pièces suivantes :

- L'arrêté initial du Conseil d'Etat et l'état locatif autorisé par l'Office de logement en décembre 2011;
- Une attestation de la banque D_____ indiquant le montant du crédit hypothécaire concernant l'immeuble sis _____ (parcelle n° _____) en décembre 2011;
- Une copie du contrat de prêt hypothécaire;
- La liste détaillée des travaux figurant sous les postes "Entretien/Réparation, appartements" (document devant être signé par une personne autorisée), le détail des postes "Copropriété/Autre régies" et "Frais de gestion/Divers/TVA" (document devant être signé par une personne autorisée);
- Toutes autres pièces utiles.

Pour le surplus, le Tribunal a imparti un délai aux locataires pour dupliquer et fixé un délai au 17 mai 2013 aux parties pour le dépôt des plaidoiries finales écrites.

n. Dans sa réplique du 15 mars 2013, la bailleresse a persisté dans ses conclusions et a produit les pièces suivantes :

- Les comptes de charges 2009, 2010 et 2011;
- Une attestation du 16 janvier 2012 de la banque D_____ concernant l'hypothèque à taux fixe de l'immeuble _____ et faisant état d'un "montant du capital" de 2'787'500 fr. au 31 décembre 2011 et d'un montant de 93'381 fr. 20 pour les intérêts;
- Un courrier du 22 juillet 2010 de la banque D_____, relatif au contrat-cadre pour crédit hypothécaire du 15 mai 2007, faisant état d'un crédit de 2'787'500 fr. pour l'immeuble locatif _____ et l'immeuble d'habitation, _____ à Genève;
- L'état locatif de l'immeuble au 31 décembre 2011.

o. Dans leur duplique du 26 avril 2013, les locataires ont relevé que la bailleresse n'avait pas collaboré à l'administration des preuves, en omettant de donner tous les renseignements utiles et en refusant de communiquer l'arrêté initial du Conseil d'Etat, dont la production était toujours demandée. Pour le surplus, ils se sont référés au calcul de rendement effectué dans leurs écritures du 4 décembre 2012, tout en persistant dans leurs conclusions du 21 juin 2012.

p. La cause a été gardée à juger le 17 mai 2013, après que les parties aient déposé leurs plaidoiries finales écrites.

- D.** Dans le jugement entrepris, le Tribunal a d'abord considéré que l'avenant et l'avis officiel de majoration de loyer du 17 février 2010 constituaient un échelonnement du loyer et que, le bail ayant été conclu pour une durée inférieure à trois ans, d'une part, et que l'appelante n'ayant pas fait usage d'un avis de fixation du loyer initial, alors que l'échelonnement du loyer était prévu dès le début des rapports contractuels, d'autre part, l'avis de majoration de loyer du 17 février 2010 ainsi que l'avenant du même jour étaient nuls.

Le Tribunal a ensuite admis que la demande de baisse de loyer des locataires pouvait se fonder sur un calcul de rendement, dès lors qu'elle intervenait à l'occasion de la sortie de l'immeuble du contrôle étatique des loyers. Enfin, procédant à un calcul de rendement, le Tribunal a fixé le loyer à 16'656 fr. par an, charges non comprises, dès le 1^{er} mars 2012.

EN DROIT

- 1. 1.1.** 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).

En l'espèce, le litige porte sur une différence de loyer de 12'000 fr. par an, soit la différence entre le loyer auquel conclut la bailleuse, soit 25'200 fr. par an et le montant requis par les locataires. Multipliée par vingt cette somme aboutit à une valeur litigieuse de 240'000 fr.

La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

1.2. L'appel doit être écrit et motivé (art. 311 al. 1 CPC). Il incombe à l'appelant de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, l'appelant ne peut se borner à renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni à présenter des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

L'appelante a déposé un acte d'appel dans l'ensemble correctement motivé. Toutefois, l'on ne comprend pas à quel considérant du jugement entrepris se rapportent certains griefs. En particulier, le grief développé en p. 13 (la pagination, omise, de l'acte d'appel est effectuée par la Cour), sous let. e. est incompréhensible et sera déclaré irrecevable.

1.3. Interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC), l'appel est recevable, sous réserve du grief mentionné ci-dessus.

1.4. Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et qu'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 let. a et b CPC). Pour les novas improprement dits, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (arrêt du Tribunal fédéral 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 et les références citées).

L'appelante produit pour la première fois en appel une demande de logement des intimés du 18 janvier 2010 (pièce 20), sans toutefois expliquer pourquoi elle ne l'a pas produite lors de la procédure de première instance. Cette pièce sera donc déclarée irrecevable, ainsi que les allégués de fait s'y rapportant.

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

1.6. La procédure simplifiée s'applique aux litiges portant sur des baux d'habitation en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs (art. 243 al. 2 let. c CPC).

- 2. 2.1.** En vertu de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

La baisse de loyer doit être demandée pour le prochain terme de résiliation (ATF 119 II 32 c.3.c.aa). Si le bail est indexé ou échelonné, le locataire ne peut demander une baisse de loyer que pour l'échéance contractuelle (LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne, 2008, p. 414). Lorsque le locataire ne respecte pas le terme de résiliation, la baisse déploie ses effets au plus proche terme utile (LACHAT, op. cit., p. 414).

Le Tribunal a retenu que l'accord conclu par les parties le 17 février 2010 devait être considéré comme un bail échelonné. Il a toutefois considéré que la clause d'échelonnement était nulle.

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que les parties ont conclu un bail échelonné. Ils soutiennent, par ailleurs, que l'avis de majoration notifié le 17 février 2010 aux intimés est valable.

2.2. L'échelonnement peut résulter d'une clause insérée dans le contrat de bail, d'une convention ultérieure entre les parties, d'une transaction judiciaire ou extra-judiciaire ou encore d'un avis de majoration (BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Bâle, 2010, n. 7 ad. art. 269c CO). En l'espèce, les parties ont signé, le 17 février 2010, un bail qui fixe le loyer à 18'894 fr. par an, charges non comprises. Il s'agit d'un contrat conclu pour une durée initiale d'une année, du 1^{er} mars 2010 au 28 février 2011, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

Le même jour, les parties ont conclu un avenant au bail portant le loyer à 25'200 fr. par an dès le 1^{er} mars 2012. Un avis de majoration de loyer a été annexé à l'avenant du 17 février 2010 et signé par les intimés, qui ne l'ont pas contesté.

Dès lors que les parties ont d'emblée convenu, au moment de la signature du bail, que le loyer serait majoré après deux ans, il faut considérer la majoration de loyer convenue comme un échelon de loyer.

Le Tribunal a considéré que la clause d'échelonnement ne respectait pas l'exigence posée par l'art. 269c let. a CO, selon laquelle les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans et qu'elle devait être ainsi considérée comme nulle.

Si la clause d'échelonnement ne respecte pas les conditions de l'art. 269c CO, il convient de s'interroger sur sa possible transformation en une clause valable, en fonction de l'hypothétique volonté des parties. Si le bail a été conclu pour moins de trois ans, on prolongera le bail ou on déclarera nul le 2^{ème} et le 3^{ème} échelons (LACHAT, op. cit., p. 517).

Or, l'appelante elle-même, dans son acte d'appel, déclare qu'elle n'a jamais eu l'intention de conclure un bail échelonné. L'échelon constitué par l'avis de majoration du 17 février 2010 est donc nul. Les parties sont ainsi liées par un contrat d'un an, du 1^{er} mars au 28 février 2011, renouvelable par tacite reconduction.

2.3. Il découle de ce qui précède que les intimés pouvaient demander une baisse de loyer pour le 1^{er} mars 2012.

- 3.** Les griefs de l'appelante relatifs au calcul de rendement opéré par le Tribunal portent sur la comptabilisation des charges courantes de l'immeuble.

3.1. Les charges à prendre en considération (charges financières, charges courantes, frais d'entretien) correspondent à une moyenne sur une période de trois à cinq ans, en raison de leur fluctuation d'une année à l'autre. Pour que la moyenne des charges soit fiable, il est nécessaire de comparer des exercices de référence semblables. Si l'on constate une brusque variation des frais d'entretien d'un exercice à l'autre, il convient d'analyser les raisons d'un tel changement. Lorsque le propriétaire a assumé une dépense extraordinaire (par exemple remplacement d'une chaudière ou d'un ascenseur) ou des travaux importants correspondant à un entretien différé, on procédera alors à un étalement sur plusieurs exercices, en fonction de la durée de vie des installations concernées. Par ailleurs, lorsque les comptes d'exploitation d'une année sont exceptionnellement élevés et comportent des travaux de réfection totale d'un ou plusieurs appartements, ce dont le locataire n'a en rien profité, il y a lieu de considérer ces travaux comme des prestations à plus-value, et de les déduire des comptes de l'année en question (ACJC/380/2007 et réf. citées; LACHAT, op. cit., p. 444).

Les charges courantes (Betriebskosten) comprenant en particulier les frais de fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts immobiliers (à l'exclusion des impôts relatifs aux revenus ou à la fortune du bailleur) et les diverses taxes, les primes d'assurance liées à l'immeuble, les abonnements d'entretien (ascenseur, chaudière, cheminées, etc.), le salaire du concierge et les honoraires de gérance (ACJC/264/2007 du 5 mars 2007). Elles ne comprennent pas, par exemple, les frais de publicité, les honoraires d'avocat, même s'ils concernent le bail en cause, les postes non justifiés "divers" et "réserves pour grands travaux", les frais d'administrateur, de contentieux, les impôts non spécifiés, les frais divers et frais juridiques, car imprécis (ACJC/1019/2009 du 7 septembre 2009 et réf. citées; BOHNET/MONTINI, op. cit., n^{os} 62-64 ad art. 269 CO).

Les frais d'entretien sont les frais supportés par le bailleur pour entretenir son immeuble. Ils sont destinés à maintenir l'objet loué dans un état approprié à l'usage convenu. Ils ne sont pris en compte que s'ils ont été exécutés et facturés (LACHAT, op. cit., p. 444; BOHNET/MONTINI, op. cit., n^o 65 ad art. 269 CO). Lorsque des travaux dépassent un simple entretien et constituent de l'entretien différé, il convient de les amortir en fonction de la durée de vie des installations. Au montant annuel ainsi obtenu, on ajoutera un intérêt compté au taux de 5% l'an, calculé sur la part non encore amortie, si le bailleur a financé les travaux par une avance de fonds (LACHAT, op. cit., p. 444).

3.2. L'appelante conteste que le coût des travaux effectués en 2009 et en 2010, consistant en une réfection totale de certains appartements, de même que dans la réfection des peintures de la montée d'escalier, doivent être amortis sur dix ans, ainsi que le Tribunal l'a retenu. Or, cette pratique est conforme à la jurisprudence (ACJC/380/2007) et sera confirmée.

3.3. Dans son jugement entrepris, le Tribunal a écarté les postes "Autres honoraires" et "Frais de gestion/Divers/TVA". Il a considéré que ces postes contenaient, sans distinction, des frais de publicité, des frais de gérance non explicités et des frais de contentieux.

3.3.1. L'appelante fait grief au Tribunal de n'avoir pas admis la TVA que lui a facturée la régie sur ses honoraires de gérance. Or, il est admis que la TVA soit incluse dans la détermination des charges (LCHAT, op. cit., p. 446). La TVA ne sera toutefois admise qu'en tant qu'elle porte sur des honoraires qui sont eux-mêmes admis dans les charges d'exploitation servant au calcul de rendement, soit sur les honoraires de gérance et les honoraires sur travaux. La TVA facturée dans les comptes d'exploitation sera ainsi corrigée en conséquence.

3.3.2. Dans un autre grief, l'appelante estime que le Tribunal aurait dû admettre le poste "Copropriété/Autres régies". Le Tribunal l'a écarté au motif qu'aucune explication n'avait été donnée quant aux prestations auxquelles il se rapporte.

Lors de l'audience du Tribunal du 1^{er} février 2013, un délai avait été imparti à l'appelante pour produire un certain nombre de pièces, en particulier le détail du poste "Copropriété/Autres régies". Or, dans son écriture du 15 mars 2013, l'appelante n'a fourni aucun élément permettant de comprendre à quoi correspondaient les montants figurant sous cette rubrique des comptes d'exploitation. Elle s'est bornée à produire, une nouvelle fois, les comptes de charges de l'immeuble pour 2009, 2010 et 2011, munis cette fois des signatures de "personnes autorisées" et à contester les allégations du locataire selon lesquelles ces frais concernaient vraisemblablement les propriétés des parcelles n^{os} _____ qui dépendent de la parcelle n^o _____. L'appelante s'est limitée à indiquer que "ce sont des dépendances extérieures et des garages".

D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, si le bailleur, qui détient les pièces probantes, refuse ou néglige de les produire, le juge peut en déduire qu'il cache un rendement abusif (arrêt du Tribunal fédéral 4P.201/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.4). L'appelante ayant négligé de déférer à l'injonction du Tribunal de fournir le détail du poste "Copropriété/Autres régies", c'est à bon droit que le Tribunal a écarté ce poste des charges admissibles.

Dans son acte d'appel, pour la première fois et de manière contradictoire avec ses allégués de première instance, l'appelante déclare que ces frais sont payés pour les charges communes des immeubles sis _____ à la régie gérant la copropriété de ceux-ci. Ils incluraient pour une part majoritaire le concierge commun avec l'immeuble sis _____. Ces faits nouveaux invoqués pour la première fois en appel, sont irrecevables en vertu de l'art. 317 al. 1 CPC.

3.3.3. Enfin, dans un dernier grief, l'appelante soutient que l'impôt immobilier complémentaire facturé le 22 décembre 2011 est de 22'382 fr. 75 et non de

4'188 fr., comme retenu par le Tribunal. Or, il découle très clairement de la pièce à laquelle l'appelante se réfère (pièce 10 produite dans son chargé du 28 octobre 2012), que le montant de 22'382 fr. 75 concerne l'impôt immobilier complémentaire de l'année 2010 de plusieurs immeubles et que l'impôt dû pour l'immeuble sis _____ est de 4'188 fr. 30.

Le grief de l'appelante, qui se situe à la limite de la témérité, sera donc rejeté.

3.4. Compte tenu de ce qui précède, les charges d'exploitation admises par le Tribunal seront majorées de la TVA perçue sur les honoraires de gérance et des honoraires sur travaux et se présentent ainsi comme suit :

2009 : 42'376 fr. 70

2010 : 50'562 fr. 55

2011 : 44'312 fr. 60

La moyenne annuelle des charges d'exploitation sur l'exercice 2009 à 2011 est ainsi de 45'750 fr.

L'état locatif admissible se présente donc comme suit :

Rendement admissible :	28'579 fr.
Intérêts annuels (intérêts de 3.35% sur 2'686'300 fr.) :	89'991 fr.
Impôt immobilier complémentaire :	4'188 fr.
Charges d'exploitation (moyenne) :	45'750 fr.
Etat locatif admissible :	168'508 fr.

Lorsque l'immeuble comprend des parkings ou des locaux commerciaux, il convient de les retrancher de l'état locatif global de l'immeuble (sur la base du dernier état locatif de l'immeuble), pour obtenir le rendement admissible pour les seuls logements (ACJC/127/1998 du 16 février 1998; ACJC/398/2000 du 10 avril 2000). Par ailleurs, les comptes étant généralement établis par immeuble, il y a lieu de ventiler les comptes appartement par appartement, soit selon la clé de répartition applicable aux propriétés par étage, soit au prorata du nombre de pièces, soit en fonction de la surface des logements, voire de leur volume. Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, aucune clé de répartition n'étant parfaite (ACJC/1019/2009 et réf. citées).

En l'espèce, il ressort de l'état locatif produit par la bailleresse (pce 12 déf.) que la part des appartements s'élève à 79.5% et que les logements de l'immeuble comprennent quarante pièces en tout, de sorte que le loyer annuel maximum admissible pour le logement des locataires, qui comporte cinq pièces, est de 16'740 fr., charges non comprises. Le jugement entrepris sera modifié à cet égard.

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

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 9 janvier 2014 par A_____ SA contre le jugement JTBL/1340/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 22 novembre 2013 dans la cause C/28180/2011-1 OSL.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Cela fait et statuant à nouveau :

Fixe le loyer annuel de B_____ et C_____ à 16'740 fr. dès le 1^{er} mars 2012.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

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

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

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