REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

POUVOIR JUDICIAIRE

C/2962/2014 **ACJC/343/2021**

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 22 MARS 2021

Entre

Madame A_____, domiciliée _____, appelante et intimée sur appel joint d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 29 juin 2020, représentée par [la société] B_____, _____, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur C_____, domicilié _____, intimé et appelant sur appel joint, représenté par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 23.03.2021.

EN FAIT

A. **a.** A_____ (ci-après : également la bailleresse) a acquis la villa sise au 1_____, D_____ (GE) en août 2008.

Cette villa dispose de six chambres, dont deux au sous-sol, d'un hall d'entrée, d'une cuisine, d'un salon, d'une salle à manger, d'une salle de bain, d'une douche au sous-sol, de deux WC séparés au rez-de-chaussée et au sous-sol, d'un couloir au rez-de-chaussée, d'une cave, d'une buanderie et d'un jardin arboré.

Sa surface totale, sous-sol compris, est de 256 m^2.

b. Lorsque la bailleresse a acquis la villa litigieuse, celle-ci était occupée par une famille, qui payait un loyer mensuel de 4'000 fr., hors charges.

c. Après le départ de la famille précitée, A_____ a mis chacune des chambres de la villa en location individuellement.

Chacun des colocataires avait l'usage exclusif de sa chambre, le reste de la villa constituant les espaces communs.

Les loyers pratiqués étaient de 1'300 fr., 1'100 fr., 1'000 fr., 1'000 fr., 1'000 fr. et 800 fr., soit un loyer total de 6'200 fr., et incluaient les charges.

d. Par acte du 16 mai 2013, A_____, a remis à bail à C_____ (ci-après : également le locataire), une chambre se trouvant dans les combles de ladite villa. Le locataire disposait également d'un accès au grenier dont il avait l'usage exclusif et qui pouvait servir d'espace de rangement.

Selon le locataire, sa chambre n'était meublée que des meubles de rangement contre le mur sous le toit. Il disposait d'un lit futon qu'une précédente colocataire lui avait laissé. Il n'y avait pas d'autre lit et il n'y avait pas de mobilier de jardin.

Selon la bailleresse, elle avait fourni un lit deux-places qui n'était pas le futon. Elle avait également fourni une table et quatre chaises pour le jardin, que les précédents locataires lui avaient laissées, un grand canapé pour le salon, ainsi qu'une table et un banc pour la salle à manger. La cuisine était entièrement équipée, vaisselle et ustensiles compris.

Il ressort des photos couleur produites par la bailleresse que le mobilier garnissant la villa semble être standard.

e. Le bail a été conclu pour une durée initiale de six mois, du 1er juillet 2013 au 31 décembre 2013. Il se renouvelait ensuite tacitement de mois en mois, sauf résiliation signifiée deux semaines avant l'échéance.

Le loyer était fixé à 1'300 fr. par mois, charges comprises.

Aucun avis de fixation du loyer initial n'a été adressé à C_____.

f. A son entrée dans les locaux, le locataire a versé la somme de 1'300 fr. en mains de la bailleresse à titre de garantie de loyer.

g. Par avis du 14 janvier 2014, la bailleresse a résilié le bail pour le 28 février 2014 au motif qu'elle avait un besoin propre de récupérer l'usage de la chambre louée.

h. Par requête du 14 février 2014, déclarée non conciliée le 8 juillet 2014 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 1er septembre 2014, C_____ a agi contre A_____ en fixation judiciaire du loyer, concluant notamment, et en dernier lieu, sur les questions encore litigieuses en appel, à ce que le Tribunal fixe à 300 fr. par mois, charges comprises, le loyer de la chambre louée du 1er juillet 2013 au 31 octobre 2014 et ordonne à la bailleresse de lui rembourser le trop-perçu de loyer, soit 16'000 fr., avec intérêts à 5% l'an calculés dès le 1er mars 2014 (date moyenne).

Préalablement, il a notamment conclu à la production par la bailleresse des documents nécessaires pour effectuer un calcul de rendement, ainsi que la production de l'ensemble des baux et éventuelles hausses de loyer des autres occupants de la villa.

Il a entre autres fait valoir que le loyer initial était nul, faute de notification d'un avis officiel. Il a allégué que la villa avait été construite dans les années 1960.

i. Dans sa réponse du 27 octobre 2014, la bailleresse a conclu à la limitation de la procédure pour faire constater qu'elle n'avait pas l'obligation de remettre au locataire un formulaire officiel de fixation du loyer eu égard à l'absence d'arrêté du Conseil d'Etat en ce sens pour l'année 2012, qu'en tous les cas, la remise dudit formulaire n'était pas obligatoire pour une chambre meublée, que dès lors, le loyer avait été valablement fixé par le contrat du 16 mai 2013 et que le locataire avait commis un abus de droit en déposant sa requête de fixation du loyer.

Subsidiairement, elle a conclu à pouvoir compléter ses écritures.

Dans l'hypothèse où le Tribunal considérait qu'un avis de fixation du loyer aurait dû être remis à C_____ au moment de la signature du bail, elle faisait d'ores et déjà valoir qu'un calcul de rendement n'était pas possible et que les statistiques cantonales n'étaient pas applicables au cas d'espèce. Elle requérait que le Tribunal vienne constater l'état de l'appartement sur place et fixe le loyer en équité.

Elle a allégué que la villa avait été construite dans les années 1970.

j. Par jugement JTBL/234/2015 du 23 février 2015, le Tribunal a limité la procédure aux questions préjudicielles soulevées par la bailleresse.

Cela fait, il a dit que l'usage d'un formulaire officiel de fixation du loyer initial était obligatoire pour le logement du locataire, constaté la nullité partielle du contrat de bail limitée à la seule fixation du loyer et dit que la demande du locataire en fixation judiciaire de son loyer ne contrevenait pas à l'art. 2 al. 2 CC.

La Cour de justice a confirmé ce jugement par arrêt ACJC/1355/2015 du 9 novembre 2015.

k. Lors de l'audience du Tribunal du 11 mars 2016, C_____ a déclaré avoir restitué à la bailleresse les clés des locaux litigieux le 4 novembre 2014.

La bailleresse a déclaré avoir acquis la villa sise au n° 1_____ en même temps que la villa mitoyenne sise au n° 2_____. Elle ne se souvenait plus du prix d'acquisition de la première villa, car l'acte d'achat ne mentionnait pas le prix pour chacune d'elles. Elle était en mesure de produire ce document. Avant de mettre les chambres de la villa en location individuelle, elle avait refait l'isolation de la toiture. En outre, s'il y en avait eu l'utilité, elle avait effectué des travaux dans les chambres à chaque changement de locataire. Son mari avait refait toute l'électricité de la villa et s'était également chargé de la peinture et des sols. Elle avait fixé le montant des loyers des chambres en fonction de leur taille et des prix pratiqués pour des chambres dans des villas, notamment dans le quartier et les environs. Les loyers n'avaient pas été fixés en fonction des coûts, mais ils étaient suffisants pour couvrir ceux-ci et les impôts sur les loyers. Elle avait vendu la villa en juin 2015.

l. Par ordonnance du 28 avril 2016, le Tribunal a ordonné à la bailleresse de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, soit 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, le détail des amortissements des dettes hypothécaires/chirographaires, en précisant les dates auxquelles ils avaient 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 2012 et le bordereau de l'impôt immobilier complémentaire de l'année 2012.

m. Par courrier du 31 mai 2016, la bailleresse a indiqué au Tribunal que malgré les nombreuses recherches effectuées, elle était dans l'impossibilité de produire "*toutes les pièces requises*", de telle sorte qu'un calcul de rendement ne pouvait pas être effectué. Elle a sollicité à nouveau un transport sur place.

n. Par courrier au Tribunal du 8 juin 2016, le locataire a relevé qu'il n'était pas vraisemblable que la bailleresse ne puisse pas retrouver les pièces nécessaires au

calcul de rendement. Les différentes informations pouvaient être demandées au notaire qui s'était occupé de la vente, de même qu'à l'établissement bancaire de la bailleresse. Il convenait donc en premier lieu de solliciter la communication par la bailleresse du nom du notaire qui avait instrumenté la vente immobilière, ainsi que celui de l'établissement bancaire auprès duquel elle avait contracté des prêts. Quant aux autres documents, si la bailleresse ne souhaitait pas alléguer ni prouver de charges d'exploitation, il y aurait lieu de considérer qu'il n'y en avait pas.

o. Les parties ont déposé leurs plaidoiries finales écrites le 2 septembre 2016. La bailleresse a conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions.

Le locataire a produit des extraits du Registre foncier, selon lesquels la bailleresse avait acquis la villa sise au 2_____, route 1_____, pour 786'000 fr. Sur cette base, le locataire présentait un calcul de rendement, complété avec des suppositions qu'il avançait, notamment à propos de la part de fonds propres avec lesquels la bailleresse avait acquis la villa litigieuse et du taux d'intérêt hypothécaire que celle-là avait négocié avec sa banque. Il a admis la clé de répartition des loyers entre les différentes chambres de la villa, reconnaissant ainsi qu'il devait supporter 20,97% de l'état locatif de celle-ci.

p. Les parties ont encore répliqué, respectivement dupliqué, persistant dans leurs conclusions, avant que la cause ne soit gardée à juger.

B. **a.** Par jugement JTBL/1178/2016 du 8 décembre 2016, le Tribunal a notamment fixé à 1'148 fr., charges comprises, le loyer de la chambre remise à bail au locataire entre le 1er juillet 2013 et le 31 octobre 2014 (ch. 1 du dispositif) et condamné la bailleresse à rembourser au locataire le trop-perçu de loyer à hauteur de 2'452 fr. 30 avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2014 (ch. 2).

Constatant que les éléments nécessaires pour effectuer un calcul de rendement faisaient défaut, le Tribunal s'est référé aux statistiques officielles genevoises pour établir le loyer admissible du logement litigieux, tenant pour acquis que la villa avait été construite dans les années 1960 et a majoré ce montant de 25% pour le mobilier et de 400 fr. par année et par pièce pour les charges.

b. Statuant sur appel du locataire, la Cour a, par arrêt ACJC/134/2018 du 5 février 2018, annulé le chiffre 1 du dispositif du jugement du 8 décembre 2016 et, statuant à nouveau sur ce point, renvoyé la cause au Tribunal pour instruction complémentaire et nouvelle décision dans le sens des considérants.

En substance, la Cour a confirmé la nullité du loyer et retenu que les documents permettant d'effectuer un calcul de rendement existaient et étaient facilement accessibles auprès du notaire ou de l'établissement bancaire concerné. Le rendement prévalait sur tout autre critère pour fixer le loyer initial et il se justifiait dès lors de renvoyer la cause au Tribunal, afin qu'il interpelle les parties

et les tiers à ce sujet, en sollicitant les pièces nécessaires et, le cas échéant, de déterminer si le défaut de production résultait ou non d'une mauvaise collaboration.

C. **a.** Par ordonnance du 18 avril 2018, le Tribunal a repris l'instruction de la cause.

b. Les éléments pertinents suivants ressortent du dossier :

b.a Selon l'acte d'acquisition du 24 juin 2008, les villas sises 255 et 257, route 1_____, à D_____, ont été acquises pour un montant total de 1'550'000 fr. La villa en cause a été acquise pour un montant de 786'000 fr.

b.b A teneur de la copie du contrat de financement du 26 août 2008 portant sur le montant des fonds empruntés (1'297'000 fr.) et des contrats hypothécaires en vigueur au 12 juillet 2012, l'hypothèque a été partagée en quatre tranches de 325'000 fr., 325'000 fr., 325'000 fr. et 322'000 fr.

En 2009, un emprunt hypothécaire complémentaire de 100'000 fr. a été conclu. La bailleresse allègue avoir financé grâce à cet emprunt les travaux d'isolation de la toiture avant la mise en location de la maison. A teneur de la facture du 3 juillet 2009, le montant relatif à ces travaux s'élève à 44'880 fr. (HT).

Selon les attestations annuelles des financements, au 31 décembre 2009, la tranche de 322'000 fr. ne s'élevait plus qu'à 318'757 fr. 50.

b.c Il ressort des attestations annuelles des financements pour les tranches hypothécaires de 325'000 fr., 325'000 fr. 325'000 fr., et 322'000 fr. (puis 318'758 fr.) que les intérêts hypothécaires se sont élevés en 2012 à 31'926 fr. et en 2013 à 35'398 fr. 60.

b.d A teneur des avis de taxation immobilier 2009 à 2011 et des formulaires D des déclarations fiscales 2010 à 2012 de la bailleresse, le montant relatif aux charges et frais d'entretien était de 5'536 fr. en 2009, 4'158 fr. en 2010, 2'771 fr. en 2011 et 6'120 fr. en 2012. La valeur fiscale de la villa concernée, indiquée dans ces déclarations, s'élevait à 768'000 fr.

b.e A teneur du bordereau ICC 2012, l'impôt immobilier complémentaire s'élevait à 1'550 fr.

c. Par ordonnance du 23 janvier 2020, le Tribunal a clôturé la phase d'administration des preuves.

d. Par écritures du 28 février 2020, la bailleresse a conclu au déboutement du locataire de toutes ses conclusions et à la fixation du loyer de la chambre meublée à 1'300 fr. par mois.

e. Dans ses plaidoiries finales écrites du même jour, le locataire a notamment conclu à la fixation du loyer de la chambre litigieuse à 533 fr. par mois, charges comprises, et à ce que le Tribunal ordonne à la bailleresse de lui rembourser le trop-perçu de loyer en découlant, soit 12'272 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2014 (date moyenne).

f. Le Tribunal a gardé la cause à juger à réception des plaidoiries finales.

D. Par jugement JTBL/422/2020 du 29 juin 2020, reçu par les parties le 2 juillet 2020, le Tribunal a fixé à 11'949 fr. 85, charges comprises, le loyer annuel de la chambre louée par C_____ du 1er juillet 2013 au 31 octobre 2014 dans la villa sise 2_____, route 1_____, D_____ (ch. 1 du dispositif), condamné A_____ à rembourser à C_____ le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2014 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges ont retenu que s'agissant des travaux à plus-value, la bailleresse n'avait ni allégué ni démontré avoir payé le montant de 44'880 fr. avec ses fonds propres, de sorte que ce montant ne devait pas être pris en compte. Le prix de revient de l'immeuble s'élevait à 786'000 fr. Les fonds étrangers constitués par des hypothèques s'élevaient à 657'705 fr. et les fonds propres initiaux à 128'295 fr., soit un montant moindre que le 40% du prix de revient (314'400 fr.) L'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : ISPC) entre les mois d'août 2008 et mai 2013 avait subi une baisse de 1,14%. Le pouvoir d'achat devant être maintenu, les fonds propres initiaux ne pouvaient pas être dévalués. Le rendement admissible des fonds propres s'élevait ainsi à 3'528 fr. 11 calculé au taux de 2,75%. La charge financière annuelle était de 35'398 fr. 60 en 2013, les charges d'exploitation moyennes entre 2010 et 2012 de 4'349 fr. 67 et l'impôt immobilier complémentaire de 786 fr. ($^1/_{00}$ de la valeur fiscale de la villa). L'état locatif admissible s'établissait alors à 44'062 fr. 38, dont 20,97% - pourcentage admis par le locataire - était à charge de ce dernier, soit un montant de 9'239 fr. 88 par année. Conformément au jugement JTBL/1178/2016 du 8 décembre 2016, ce montant devait être majoré de 25% et des charges de 400 fr. par année et par pièce devaient être ajoutées. Le loyer annuel de la chambre devait ainsi être fixé à 11'949 fr. 85, charges comprises. La bailleresse était ainsi condamnée à restituer au locataire le trop-perçu de loyer en découlant, avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2014 (date moyenne).

E. **a.** Par acte expédié le 30 juillet 2020 à la Cour de justice, la bailleresse forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation du chiffre 2 du dispositif. Elle conclut, cela fait, à ce que la Cour constate que les intérêts de 5% l'an ne seront dus qu'à compter du jour où le jugement réduisant le loyer sera entré en force.

b. Dans sa réponse du 2 septembre 2020, le locataire forme appel joint et conclut à ce que la Cour fixe à 533 fr. par mois, charges comprises, le loyer de la chambre qu'il a loué à l'adresse 2_____, route 1_____, du 1er juillet 2013 au 31 octobre 2014, et ordonne à la bailleresse de lui rembourser le trop-perçu de loyer en découlant, soit 12'272 fr., avec intérêts à 5% l'an dès le 1er mars 2014.

c. Dans sa réponse à appel joint du 5 octobre 2020, la bailleresse conclut à la confirmation du chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris. Sur appel principal, elle persiste dans ses conclusions.

Elle allègue avoir dû s'acquitter de frais d'acquisition lors de l'achat du bâtiment litigieux à hauteur de 3% du prix, soit 31'440 fr., fait qu'elle considère notoire et que le Tribunal aurait omis. Ce dernier aurait également dû retenir l'augmentation du prêt hypothécaire de 100'000 fr. dans son calcul puisqu'il avait été affecté à la réfection de la toiture de la villa.

d. Le locataire a répliqué à l'appel joint le 14 octobre 2020, contestant les nouveaux allégués de la bailleresse et persistant pour le surplus dans ses conclusions.

e. Les parties ont été avisées le 18 novembre 2020 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

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 dernières conclusions de première instance (art. 91 al. 1 CPC; JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 13 *ad* art. 308 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_594/2012 du 28 février 2013).

En l'espèce, la cause porte sur la fixation du loyer initial et au versement par l'appelante de 12'272 fr. à titre de loyers perçus en trop, soit une affaire patrimoniale, dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable. Il en va de même de l'appel joint (art. 130, 131, 313 al. 1 CPC).

Par souci de simplification, la bailleresse sera ci-après désignée comme l'appelante et le locataire comme l'intimé.

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

1.4 La présente affaire est soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC; ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4), dans la mesure où elle relève de la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO).

La maxime inquisitoire sociale ou simple (art. 247 al. 2 let. a CPC), que le Code des obligations imposait déjà en droit du bail et en droit du travail (anciens art. 274d al. 3 et 343 al. 4 CO), est applicable en l'espèce (ATF 142 III 690 consid. 3.1; 142 III 402 consid. 2; 142 III 336 consid. 5.2.4).

Le juge doit donc établir les faits d'office et n'est pas lié par les allégations des parties et leurs offres de preuve (ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Toutefois, les parties ne sont pas pour autant dispensées de collaborer activement à l'établissement des faits (ATF 142 III 402 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_360/2015 du 12 novembre 2015 consid. 4.2).

1.5 La composition de la Cour, après renvoi de la cause en première instance, a été modifiée, le juge E_____ ayant dans l'intervalle quitté définitivement la Cour.

2. L'appelante allègue de nouveaux faits.

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 deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2ème éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

A teneur de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés. Les faits sont notoires lorsqu'ils sont généralement largement connus, du moins dans le lieu où se trouve le tribunal. Il n'est pas nécessaire que le public connaisse directement les faits notoires; il suffit que ceux-ci puissent être connus par des

sources accessibles à tous (arrêt du Tribunal fédéral 5A_774/2017 du 12 février 2018 consid. 4.1.1).

2.2 En l'espèce, l'appelante indique pour la première fois en appel avoir dû assumer des frais d'acquisition lors de l'achat du bâtiment litigieux à hauteur de 3% du prix d'achat. Le montant de ces frais n'étant pas accessible à tous, un tel fait n'est pas notoire contrairement à ce que prétend l'appelante. Allégué pour la première fois en appel, alors qu'il aurait pu l'être en première instance, il est irrecevable.

S'agissant de l'allégation selon laquelle les travaux de réfection de la toiture ont été financés par les 100'000 fr. d'emprunt hypothécaire complémentaire, il ressort du dossier que l'appelante l'a soulevé en première instance déjà, de sorte que contrairement à ce qu'indique l'intimé, il ne s'agit pas d'un fait nouveau, de sorte qu'il est recevable.

3. L'intimé conteste le calcul de rendement effectué par le premier juge pour fixer le loyer initial. Il soutient que les ISPC à prendre en compte pour réévaluer les fonds propres initiaux auraient dû être ceux des mois de mai 2008 et avril 2013, soit ceux des mois précédant l'acquisition du bien immobilier et la conclusion du bail. Il considère également que les intérêts auraient dû être répartis sur les deux bâtiments.

L'appelante soutient que la charge financière ne devrait pas être répartie en fonction du prix des bâtiments mais en fonction de leurs surfaces.

3.1

3.1.1 L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les conditions formelles à la contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du bien-fondé d'une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 139 III 13 consid. 3.1.2; 120 II 240 consid. 2).

En cas de nullité partielle du contrat pour ce qui est de la fixation du montant du loyer initial (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2; 124 III 62 consid. 2), le juge a l'obligation de compléter le contrat (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1; 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.3).

3.1.2 Le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée (art. 269 CO). Le rendement visé par cette disposition est le rendement net des fonds propres investis; le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières (ATF 141 III 245 consid. 6.3).

Le calcul du rendement net s'effectue selon la méthode absolue : le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment

donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire (lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2).

Seul est déterminant le rendement de la chose louée, soit celui du logement ou du local commercial en cause, à l'exclusion du rendement de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 du 26 octobre 2020 consid. 7.1 destiné à la publication aux ATF; ATF 125 III 421 consid. 2d; 120 II 100 consid. 6c). En effet, en cas de disparité entre les loyers des différents appartements ou locaux, résultant par exemple de hausses de loyers intervenues à l'occasion de changements successifs de locataires ou à la suite de rénovations de certains logements, le calcul du rendement sur l'immeuble entier conduirait à des résultats choquants (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.1).

Dans la pratique toutefois, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on commence par déterminer la situation financière de l'immeuble et ce n'est qu'ensuite qu'on ventile le résultat appartement par appartement selon une clé de répartition. Il découle de la jurisprudence qu'il y a lieu de procéder en 7 étapes (arrêts du Tribunal fédéral 4A_28/2020 du 13 janvier 2021 consid. 5.1; 4A_554/2019 précité *ibid.*; 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2) :

1° Il faut déterminer tous les coûts d'investissement effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble, sans égard à la date de ces investissements : il convient de prendre en compte le prix d'acquisition et le coût de la construction ou le prix d'achat de l'immeuble construit, ainsi que les travaux à plus-value (à l'exclusion des coûts d'entretien, qui sont intégrés dans les charges). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets (ATF 142 III 568 consid. 2.1; 122 III 257 consid. 3b/bb). Un prix d'achat manifestement exagéré doit être réduit au prix normal (cf. art. 269 *in fine* CO et art. 10 OBLF). La jurisprudence admet également un correctif au prix d'acquisition lorsque le bailleur a acquis le bien à un prix préférentiel, par exemple dans le cadre d'une donation mixte, au motif que l'avantage consenti à celui-ci est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires (*Ibid.*).

2° Il faut déduire des coûts d'investissement effectifs les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis ("*investierte Eigenmittel*"; "*capitale proprio investito*") (*Ibid.*).

Seuls sont pris en compte les fonds empruntés pour le financement de l'immeuble (ATF 123 III 171 consid. 6a *in* DB 1997 n. 12; BOHNET, Commentaire pratique,

Droit du bail à loyer et à ferme, 2ème éd., 2017, n. 16 *ad* art. 269 CO). En cas d'amortissement de la dette hypothécaire, la part de fonds propres augmente. On en tient compte dans le calcul de rendement, tout en étant attentif à la dégressivité de l'amortissement quant à l'indexation (LACHAT, Le bail à loyer, 2019, p. 542, ch. 4.3; BOHNET, *op. cit.*, n. 21 *ad* art. 269 CO).

En revanche, si le bailleur augmente ses fonds étrangers par la suite, il n'y a pas lieu d'en tenir compte dans le calcul de rendement, même s'il s'agit de financer des travaux à plus-value (ATF 123 III 171 consid. 6a; 122 III 257 consid. 3a *in* JdT 1997 I 595; BOHNET, *op. cit.*, n. 22 et 25 *ad* art. 269 CO).

3° Le montant des fonds propres doit être réévalué pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO) entre le moment où ils ont été investis et le moment de la notification de la hausse de loyer, respectivement de la résiliation pour motif économique, ou de la demande de diminution de loyer : les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation entre ces deux dates (augmentation en % de l'ISPC) (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2).

Le Tribunal fédéral a récemment modifié sa jurisprudence qui prévoyait que seul 40% des fonds propres investis pouvaient être réévalués selon l'ISPC, admettant dorénavant un taux de 100%. Le bailleur doit en effet pouvoir percevoir un loyer qui couvre ses charges et lui procure un rendement convenable du capital propre qu'il a investi, tout en maintenant le pouvoir d'achat de celui-ci (arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 précité consid. 8.3).

4° Dans ce même arrêt, le Tribunal fédéral est également revenu sur le calcul du taux de rendement admissible des fonds propres réévalués. Il y a dorénavant lieu d'appliquer aux fonds propres investis réévalués un taux de rendement de 2% augmenté du taux d'intérêt hypothécaire de référence afin d'obtenir le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 précité consid. 8.4).

5° A ce rendement admissible des fonds propres, il faut ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (ou d'exploitation; impôts, primes d'assurances, frais de gérance, etc.) et les charges d'entretien, pour obtenir l'état locatif annuel admissible (*Ibid.*).

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 (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 3.1).

Pour le calcul des charges financières, seuls les fonds étrangers initiaux sont pris en compte. Une augmentation ultérieure des fonds étrangers n'est pas prise en considération (ATF 123 III 171 consid. 6a et 6b; BOHNET, *op. cit.*, n. 22 et 60 *ad* art. 269 CO).

6° Il s'agit ensuite de ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée en cause. Généralement, on ventile au prorata de la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces (arrêt du Tribunal fédéral 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2).

Il est parfois difficile de trouver une clé de répartition, par exemple lorsque le bailleur a procédé à la rénovation de certains logements ou locaux, à l'exclusion d'autres, ou que les travaux ont été réalisés à des moments différents. Lorsque les travaux à plus-value (*i.e.* les prestations supplémentaires) bénéficient à tous les locataires, la clé de répartition choisie doit tenir compte de la mesure dans laquelle chaque locataire en profite. Lorsqu'un ou certains locataires bénéficient seuls des travaux à plus-value, il faudra ventiler ceux-ci, en fonction des factures des entreprises, par logement ou local commercial. Lorsque la clé de répartition choisie par le bailleur ne répercute pas les coûts selon ces principes, elle est insoutenable et le juge appliquera le système qu'il jugera équitable (*Ibid.*).

7° Il faut enfin comparer le loyer admissible pour la chose louée ainsi obtenu avec le loyer actuel, ce qui permettra de déterminer si une majoration du loyer est possible ou non (*Ibid.*; arrêt du Tribunal fédéral 4A_554/2019 précité consid. 7.1).

3.2 En l'espèce, les parties, à juste titre, ne contestent pas que les fonds propres initiaux, avant réévaluation, s'élèvent à 128'295 fr. 48. En effet, l'emprunt de 100'000 fr. a été contracté après l'achat du bien immobilier concerné et n'a pas servi à l'acquisition du bien immobilier mais à l'entretien de celui-ci (*i.e.* travaux d'isolation de la toiture), de sorte qu'il ne saurait être pris en compte. Les travaux de toiture n'ont au demeurant pas été financés par des fonds propres, ce qu'admet l'appelante.

S'agissant de la réévaluation des fonds propres investis, la question du mois à prendre en considération pour l'ISPC peut demeurer ouverte dans la mesure où, même si l'intimé devait être suivi dans son raisonnement, la comparaison entre les ISPC des mois de mai 2008 (104,5 points) et avril 2013 (103,3 points) résulterait également en une dévaluation, laquelle ne peut, en tout état, pas être prise en compte. Partant, les fonds propres investis à retenir s'élèvent à 128'295 fr. 48.

Il ressort ensuite des attestations annuelles des financements 2008 et 2009 que l'appelante a procédé à un amortissement de 3'242 fr. 50 (322'000 fr. - 318'757 fr. 50) dans le courant de l'année 2009, de sorte que les fonds propres investis ont été augmentés d'autant.

Les fonds propres totaux investis s'élèvent à 131'537 fr. 98.

Le rendement admissible des fonds propres s'élève donc à 5'590 fr. 36 (131'537 fr. 98 x 4,25%), le taux hypothécaire de référence étant de 2,25% et celui-ci devant être augmenté de 2%.

La charge financière totale s'élevait à 35'398 fr. 60 lors de la conclusion du bail en 2013. Comme le souligne l'intimé, ces intérêts hypothécaires sont liés à des emprunts concernant deux biens immobiliers. Il n'est pas opportun de répartir ces frais uniquement en fonction de la surface des biens immobiliers puisque celle-ci n'est pas le seul critère pertinent pour la fixation du prix d'un bien immobilier ou l'octroi d'un prêt hypothécaire. Dès lors, il y a lieu de répartir la charge financière du bien immobilier par rapport à son prix, de sorte qu'elle peut être arrêtée à 17'950 fr. 52 (35'398 fr. 60 x [786'000 fr. / 1'550'000 fr.]).

Quant aux charges courantes d'entretien de 4'349 fr. 67 et l'impôt immobilier complémentaire de 786 fr., fixés par le premier juge, ils ne sont pas contestés et seront ainsi confirmés.

L'état locatif admissible s'élève ainsi à 28'676 fr. 55 (5'590 fr. 36 + 17'950 fr. 52 + 4'349 fr. 67 + 786 fr.).

La quote-part à charge de l'intimé - admise par celui-ci - étant de 20,97%, le loyer annuel brut admissible pour la chose louée s'élève à 6'013 fr. 47.

Ce montant doit être majoré de 25%, pour tenir compte d'une part du mobilier mis à disposition et d'autre part du partage de certaines pièces (cf. JTBL/1178/2016). Il y a encore lieu d'y ajouter les charges de 400 fr. par année et par pièce (cf. JTBL/1178/2016).

Ainsi, le loyer annuel de la chambre sera fixé à 7'916 fr. 85, charges comprises, et l'appelante sera condamnée à restituer à l'intimé le trop-perçu de loyer en découlant, soit 10'244 fr. 16 ([1'300 fr. - 659 fr. 74] x 16 mois).

Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront réformés en conséquence, sous réserve de la date de début des intérêts moratoires dus en lien avec la restitution du trop-perçu de loyer, question qui sera examinée ci-après.

4. L'appelante critique le *dies a quo* des intérêts moratoires, estimant qu'il y a lieu de retenir la date d'entrée en force du jugement et non le 1er mars 2014, soit la date moyenne entre le 1er juillet 2013 et le 31 octobre 2014 comme retenu par le premier juge.

4.1 Pour fixer le point de départ des intérêts moratoires, il est nécessaire que le débiteur soit mis en demeure (art. 104 al. 1 CO), ce qui présuppose une créance

exigible et l'interpellation du créancier (art. 102 al. 1 CO; ATF 128 III 53 consid. 3.2).

Dans le cadre d'une diminution de loyer, le Tribunal fédéral a estimé que malgré la créance en restitution du surplus de loyer versé par le locataire - qui avait pour objet l'enrichissement illégitime du bailleur et prenait effet de manière rétroactive à la date du dépôt de la demande - les intérêts devaient courir à la date du jugement, faute d'exigibilité de la créance avant la fin de la procédure, conformément aux règles générales du code des obligations (art. 102 al. 1 et 104 al. 1 CO) et de l'art. 270e CO (arrêt du Tribunal fédéral 4C_291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 6c).

L'application de ce raisonnement à la réclamation d'intérêts suite à une fixation rétroactive du loyer initial est conforme à la doctrine la plus récente (LACHAT, *op. cit.*, p. 488, ch. 2.6.8 et note de bas de page 135) et à la jurisprudence de la Cour (ACJC/684/2020 du 25 mai 2020 consid. 4; ACJC/1312/2018 du 1er octobre 2018 consid. 5). En effet, tant que le juge n'a pas fixé le juste loyer, la créance compensante - et donc les intérêts en découlant - du locataire n'est pas certaine - et donc exigible (LACHAT, *op. cit.*, p. 498, ch. 3.6.1 et note de bas de page 212).

4.2 En l'espèce, au vu des principes rappelés ci-dessus les intérêts moratoires ne seront dus par la bailleresse que dès la date d'entrée en force du présent arrêt.

Le chiffre 2 du dispositif du jugement entrepris sera réformé en conséquence.

5. 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 30 juillet 2020 par A_____ contre le chiffre 2 du dispositif du jugement JTBL/422/2020 rendu le 29 juin 2020 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/2962/2014.

Déclare recevable l'appel joint interjeté le 2 septembre 2020 par C_____ contre le chiffre 1 du dispositif du jugement précité.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau sur ces points :

Fixe à 7'916 fr. 85, charges comprises, le loyer annuel de la chambre louée par C_____ dans la villa sise 2_____, route 1_____ à D_____ du 1er juillet 2013 au 31 octobre 2014.

Condamne A_____ à rembourser à C_____ la somme de 10'244 fr. 16, avec intérêts moratoires à 5% l'an dès l'entrée en force du présent arrêt.

Confirme le jugement entrepris pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Madame Sylvie DROIN, Monsieur Laurent RIEBEN, juges; Monsieur Jean-Philippe ANTHONIOZ, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :	La greffière :
Nathalie LANDRY-BARTHE	Maïté VALENTE

<u>Indication des voies de recours</u> :

Le Tribunal fédéral connaît des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

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