

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/4864/2012

ACJC/1555/2014

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU MERCREDI 17 DECEMBRE 2014

Entre

A_____, sise _____ Zurich, représentée par l'agence immobilière B_____, chemin _____ Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2013, comparant par Me Jean-Marc Siegrist, avocat, quai des Bergues 23, 1201 Genève, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur C_____ et **Madame D_____**, domiciliés chemin E_____, (GE), intimés, comparant par Me Nils de Dardel, avocat, boulevard Georges-Favon 13, 1204 Genève, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 19.12.2014.

EN FAIT

- A. Par jugement du 20 juin 2013, communiqué aux parties le 27 juin 2013, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à 32'812 fr. par an, provisions pour chauffage et eau chaude non comprises, dès le 1^{er} février 2013, le loyer de l'appartement de six pièces loué par C_____ et D_____ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin E_____ à Carouge. Il a débouté A_____ de toutes autres conclusions, dit que la procédure était gratuite et a indiqué les voies de droit.

Ce faisant, les premiers juges ont constaté la nullité des avis officiels de majoration de loyer ou d'autres prétentions du bailleur notifiées le 10 février 2012 par A_____ (ci-après : l'appelante ou la bailleuse) à C_____ et D_____ (ci-après : les intimés ou les locataires) dans le but de leur facturer désormais un certain nombre de frais accessoires de manière séparée du loyer.

En substance, ils ont considéré que les avis officiels ne répondaient pas aux exigences de la loi et de la jurisprudence en matière de motivation des nouvelles prétentions du bailleur. Dès lors que les raisons pour lesquelles la bailleuse souhaitait facturer les frais accessoires de manière séparée, soit sa volonté de disposer d'une gestion comptable et financière uniforme de son parc immobilier dans toute la Suisse, l'incitation du locataire à faire des économies et l'amélioration des services fournis aux locataires, ne figuraient que dans une lettre d'accompagnement des avis officiels et que ceux-ci ne renvoyaient pas expressément audit courrier, les dispositions de l'art. 19 OBLF n'étaient pas respectées.

Le Tribunal a encore estimé que la méthode choisie par la bailleuse pour notifier ses nouvelles prétentions, soit la notification simultanée d'une première formule officielle pour signifier la baisse du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire, d'une formule officielle supplémentaire pour chaque poste de frais accessoires ainsi que, pour finir, d'une formule officielle "récapitulative" indiquant la totalité des nouveaux frais accessoires facturés séparément ainsi que la baisse de loyer totale correspondante, ne permettait pas aux locataires de comprendre le sens des nouvelles prétentions du bailleur et ne répondait ainsi pas aux exigences de clarté posées par la loi et la jurisprudence. Selon les premiers juges, les explications fournies par la bailleuse dans son courrier d'accompagnement ne faisaient qu'ajouter à la confusion.

Le Tribunal a également retenu que la clé de répartition des nouveaux frais accessoires entre les locataires, fondée sur la surface des logements, était inéquitable.

Il a de plus considéré que le montant des frais accessoires était sous-évalué et dissimulait une augmentation de loyer déguisée, dès lors que la baisse de loyer correspondant à la facturation séparée des frais accessoires était insuffisante.

En ce qui concerne l'un des postes de frais accessoires que la bailleresse entendait facturer séparément aux locataires, soit le poste "exploitation ventilation", le Tribunal, considérant que la bailleresse n'avait fourni aucune pièce permettant de déterminer en quoi consistent exactement les frais qu'elle entend facturer séparément, a retenu que ces frais étaient déjà facturés au titre des frais de chauffage/eau chaude et qu'ils ne pouvaient pas être facturés une seconde fois.

Pour les postes "exploitation abri anti-atomique" et "exploitation toiture/ferblanterie", le Tribunal a estimé, sur la base des pièces produites, qui sont des contrats d'entretien, qu'il s'agissait de frais d'entretien de l'immeuble à la charge du bailleur qui ne pouvaient pas être facturés séparément au titre de frais accessoires.

Les locataires n'ont pas contesté le premier avis officiel, qui répercutait la baisse du taux hypothécaire sur son loyer. Par ailleurs, le Tribunal a admis la demande reconventionnelle de baisse de loyer supplémentaire formée par les intimés et fixé le nouveau loyer à 32'812 fr.

B. a. Par acte déposé au greffe de la Cour de justice en date du 28 août 2013, A_____ forme appel de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut à ce que la Cour dise et prononce que les avis officiels de majoration de loyer et d'autres modifications du bail notifiés à C_____ et D_____ le 10 février 2012 ne sont pas abusifs, partant, que les propositions qu'ils comportent sont licites et constituent un avenant au bail des parties, et à ce que son loyer annuel soit fixé à 28'320 fr. dès le 1^{er} février 2013, avec des provisions pour chauffage et eau chaude de 2'280 fr. et de frais accessoires de 4'548 fr. correspondant aux dépenses suivantes :

- exploitation système de retransmission de données (TV, audio, internet, téléphone, etc.);
- recettes buanderie;
- exploitation ventilation;
- exploitation ascenseur;
- exploitation abri anti-atomique;
- exploitation installation sanitaire/canalisation;
- exploitation toiture et ferblanterie;
- eau, y compris location de compteurs d'eau, taxe d'épuration des eaux usées et bornes hydratantes;
- électricité des installations, éclairages et surface/locaux communs, y compris les taxes communales, cantonales et fédérales sur l'électricité;
- produits et matériels de conciergerie;

- conciergerie (salaire, charges sociales, assurances, impôt à la source, téléphone/frais d'entreprise de conciergerie);
- exploitation de communs gérés par les voisins (salaire concierge, produits et matériels de conciergerie, location d'entrepôt concierge, électricité des espaces communs, surveillance parking, éclairage de secours, système de sécurité incendie y compris vérification des extincteurs, nettoyage des parcs et promenades, portes automatiques, vidange parking, ventilation parking);
- honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires.

Elle conclut également à ce qu'il soit dit que les intimés doivent régler ces nouveaux frais accessoires par acomptes mensuels payables d'avance et à ce qu'ils soient déboutés de toutes autres ou contraires conclusions.

Elle soutient que c'est à tort que le Tribunal a prononcé la nullité des avis officiels.

Elle fait valoir que c'est par erreur que les premiers juges ont estimé que les treize avis officiels litigieux notifiés à l'intimé ne répondaient pas aux exigences de la loi et de la jurisprudence en matière de motivation des nouvelles prétentions du bailleur.

S'agissant du montant des acomptes, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir retenu que certains postes de frais étaient sous-évalués, induisant par là une hausse déguisée de loyer.

Elle conteste également que la clé de répartition des frais accessoires entre les locataires, fondée, pour l'ensemble des postes, sur la surface des appartements, soit inéquitable.

En ce qui concerne les postes "exploitation ventilation" et "exploitation toiture et ferblanterie", l'appelante soutient qu'il ne s'agit pas de frais d'entretien, mais de frais d'exploitation pouvant être facturés séparément au titre de frais accessoires.

Enfin, en ce qui concerne le poste "exploitation abri anti-atomique", l'appelante soutient qu'il s'agit de frais d'exploitation pouvant être facturés séparément au titre de frais accessoires.

Quant à l'admission de la demande reconventionnelle de baisse de loyer, l'appelante conteste que le premier moment déterminant pour la calculer soit le jour de la notification de l'avis de baisse de loyer motivé par la baisse du taux hypothécaire notifié avec les avis de modification du bail introduisant la facturation séparée des frais accessoires. Elle soutient que le moment de référence est la date de la conclusion du bail et que le loyer abaissé avant déduction des montants désormais facturés au titre de frais accessoires doit être fixé à 32'868 fr.

b. Par une écriture expédiée au greffe de la Cour de justice le 27 septembre 2013, les intimés ont conclu au rejet de l'appel et au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions portant sur la facturation séparée des frais accessoires.

A propos de la baisse de loyer consécutive à la baisse du taux hypothécaire, ils admettent le montant auquel parvient l'appelante de 32'868 fr.

c. Les parties ont été informées de la mise en délibération de la cause par une communication de la Cour du 9 octobre 2013, la bailleresse n'ayant pas fait usage de son droit de réplique.

C. Les faits pertinents de la cause peuvent être résumés comme suit :

a. Les parties sont liées par un contrat de bail à loyer portant sur la location d'un appartement de six pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin E_____ 29 à Carouge.

b. Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 35'400 fr.

c. A_____ est une fondation ayant pour but de promouvoir la prévoyance professionnelle en offrant à ses membres, domiciliés dans toute la Suisse, la possibilité d'investir collectivement leurs capitaux, principalement dans des biens immobiliers. Elle est propriétaire de nombreux bâtiments dans toute la Suisse, dont huit immeubles d'habitation à Genève.

La facturation séparée des frais accessoires, telle que voulue par la fondation, est déjà en place dans l'ensemble de son parc immobilier, à l'exception de six locataires, dont les intimés.

d. Par courrier du 4 avril 2008, la Régie B_____, en charge de la gérance de l'immeuble, a informé les locataires de son intention de facturer désormais séparément les frais accessoires afin de ne décompter aux locataires que la consommation effective d'énergie et les services utilisés dans leur immeuble. Elle a indiqué qu'une telle modification impliquait de déduire du loyer net la part correspondant à ces frais accessoires.

e. Par avis officiel du 21 août 2008, la bailleresse a notifié aux locataires l'introduction de provisions annuelles pour frais accessoires, de 4'308 fr., avec la mention "*coût effectif uniquement des postes suivants : consommation de courant des installations techniques et/ou communes, consommation d'eau générale de l'immeuble et de ses habitants, frais de conciergerie (salaire, charges sociales et matériel) et d'entretien des jardins, des extérieurs et des surfaces communes, déblaiement de la neige, contributions publiques liées à l'usage de l'objet loué, telles que frais d'éclairages des voies d'accès, taxes de base et enlèvement des ordures, droits d'eau et taxes d'épuration des eaux, frais d'exploitation pour les*

installations techniques et/ou communes, ventilation et leur entretien, contrôle de désinsectisation, frais d'exploitation des ascenseurs (abonnement, électricité, éclairage), frais de buanderie, frais relatifs au service du télé-réseau, de réception par antenne parabolique, câbles, fibres optiques, pour la retransmission des ondes radio et télévision, sécurité incendie (transmission d'appel ou d'alarme à distance, service de tout système de détection et d'extinction), système d'accès (telpass, codes à touches), frais et honoraires de décompte et de répartition des charges, TVA sur les postes précités".

L'avis était motivé comme suit : *"Introduction d'une provision pour les frais accessoires susmentionnés, moyennant une réduction proportionnelle du nouveau loyer. Souhait du bailleur de bien distinguer les frais accessoires, liés à l'usage des locaux loués, du loyer net, de manière à ne facturer pour les frais accessoires que les coûts effectifs, art. 257a et 257b CO, art. 4 et 8 OBLF".*

f. Les locataires ont contesté l'avis du 21 août 2008 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

g. Saisi d'une requête de la bailleresse en validation de l'avis litigieux, le Tribunal, par jugement du 25 mai 2010, a constaté la nullité de l'avis de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail du 21 août 2008.

h. Ce jugement a fait l'objet d'un appel de la bailleresse. La procédure a été suspendue, d'entente entre les parties, dans l'attente de l'issue de la procédure dans une affaire parallèle.

i. Dans deux arrêts des 10 juin 2011 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_136/2011 = ATF 137 III 362) et 6 juillet 2011 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_268/2011), le Tribunal fédéral a confirmé l'appréciation de l'autorité cantonale, selon laquelle l'avis litigieux n'était pas suffisamment motivé en ce sens qu'il ne permettait pas au locataire d'apprécier si la modification requise était économiquement neutre ou si elle impliquait une augmentation de loyer, voire l'introduction de nouveaux coûts.

j. A la suite de ces arrêts, la bailleresse a retiré son appel par courrier du 16 janvier 2012.

k. Par courrier du 10 février 2012, la Régie B_____ a informé les locataires que la bailleresse persistait à vouloir facturer séparément d'autres frais accessoires que le chauffage et l'eau chaude. En effet, elle souhaitait gérer ses immeubles de façon uniformisée dans toute la Suisse. Le système de facturation séparée de tous les frais accessoires était une méthode de comptabilisation transparente. Elle permettait au bailleur d'améliorer la qualité des services fournis à ses locataires tout en réduisant les coûts. Enfin, les locataires pouvaient aussi réduire leurs coûts à travers ce système en réduisant certaines de leurs consommations.

Pour tenir compte des nouvelles exigences du Tribunal fédéral, la bailleuse a établi une formule officielle pour chaque poste de frais accessoires. Dans chacune de ces formules étaient indiqués, sous "Divers", l'acompte des frais accessoires désormais facturé séparément, et sous "Motifs", les dépenses des trois dernières années pour le poste de frais accessoires en question. La dernière formule officielle mentionnait l'acompte mensuel total désormais dû, la baisse de loyer correspondante ainsi que le nouveau montant du loyer. Par ailleurs, la baisse du taux hypothécaire donnait droit à une baisse de loyer, laquelle était calculée sur le montant du loyer avant introduction de la facturation séparée.

Ce courrier contenait une *"remarque pour votre bonne compréhension"*, dont la teneur était la suivante : *"Sur les formules 2 à 14 incluses ci-jointes, sous la rubrique "A. Nouveau loyer annuel" figure le montant de votre loyer baissé suite à la diminution du taux hypothécaire conformément à la formule 1, ceci pour des raisons informatiques. Il ne faut pas tenir compte de ce montant sur ces formules. En effet, le loyer (provision pour frais accessoires non comprises) que vous allez désormais payer (baisse en raison de la diminution du taux hypothécaire comprise) figure uniquement sur la dernière formule récapitulative sous "A. Nouveau loyer annuel"*.

I. Au courrier précité étaient annexées quinze formules officielles. La première ramenait le loyer à 33'792 fr. par an dès le 1^{er} février 2013 au lieu de 35'400 fr., pour tenir compte de la baisse du taux hypothécaire. La dernière fixait le loyer annuel à 29'244 fr. par an dès le 1^{er} février 2013. Sous la rubrique "Divers" figurait la mention suivante : *"Facturation séparée des frais accessoires décrits dans les formules No 2 à 14. Selon le décompte annuel se fondant sur les dépenses effectives avec solde en faveur de l'une des parties. Acompte total de 379 fr./mois (correspondant à 4'548 fr./an) dû dès le 1.2.2013"*. Enfin, les treize autres formules mentionnaient sous "Divers" le montant facturé séparément pour les frais accessoires suivants :

- exploitation système de retransmission de données (TV, audio, internet, téléphone, etc.), acompte de 31 fr. 63/mois (correspondant à 379 fr. 50./an);
- recettes buanderie, acompte de 3 fr. 82/mois (correspondant à 45 fr. 80/an);
- exploitation ventilation, acompte de 2 fr. 12 fr./mois (correspondant à 25 fr. 45/an);
- exploitation ascenseur, acompte de 32 fr. 65/mois (correspondant à 391 fr. 77/an);
- exploitation abri anti-atomique, acompte de 0 fr. 96/mois (correspondant à 11 fr. 47/an);

-
- exploitation installation sanitaire/canalisation, acompte de 2 fr. 79/mois (correspondant à 33 fr. 50/an);
 - exploitation toiture et ferblanterie, acompte de 2 fr. 63/mois (correspondant à 31 fr. 53/an);
 - eau, y compris location de compteurs d'eau, taxe d'épuration des eaux usées et bornes hydratantes, acompte de 61 fr. 47/mois (correspondant à 737 fr. 64/an);
 - électricité des installations, éclairages et surface/locaux communs, y compris les taxes communales, cantonales et fédérales sur l'électricité, acompte de 19 fr. 92/mois (correspondant à 239 fr. 04/an);
 - produits et matériels de conciergerie, acompte de 13 fr. 00/mois (correspondant à 155 fr. 96/an);
 - conciergerie (salaire, charges sociales, assurances, impôt à la source, téléphone/frais d'entreprise de conciergerie), acompte de 149 fr. 83/mois (correspondant à 1'797 fr. 98/an);
 - exploitation de communs gérés par les voisins (salaire concierge, produits et matériels de conciergerie, location d'entrepôt concierge, électricité des espaces communs, surveillance parking, éclairage de secours, système de sécurité incendie y compris vérification des extincteurs, nettoyage des parcs et promenades, portes automatiques, vidange parking, ventilation parking), acompte de 45 fr. 91/mois (correspondant à 550 fr. 93 fr./an);
 - honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires, acompte de 19 fr. 27/mois (correspondant à 231 fr. 25/an).

Sous la rubrique "Motifs précis de la majoration ou des modifications ci-dessus" figurent les mentions suivantes : "*Etablissement de la facturation distincte selon les coûts effectifs des frais accessoires susmentionnés, lesquels étaient compris jusqu'à présent dans le loyer. L'ancien loyer est donc réduit du montant de l'acompte désormais dû séparément. Cet acompte est calculé sur la base des coûts effectifs annuels des frais accessoires au cours de ces dernières années, à savoir :*" (suivent les chiffres pour les périodes 2008/2009, 2009/2010 et 2010/2011).

m. Par requête du 12 mars 2012, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation du 4 mai 2012, les locataires ont contesté les avis notifiés le 10 février 2012, en précisant qu'ils contestaient l'introduction de nouveaux frais accessoires, mais acceptaient expressément la baisse due à la baisse du taux hypothécaire.

n. La bailleresse a saisi le Tribunal d'une demande en validation d'autres modifications du bail en date du 4 juin 2012.

o. Dans leur réponse écrite du 15 octobre 2012, les locataires ont conclu à la nullité des quatorze avis du 10 février 2012 visant à introduire des frais accessoires supplémentaires. Sur demande reconventionnelle, ils ont conclu à une baisse de loyer supplémentaire en raison de la baisse du taux hypothécaire de 2,5% à 2,25%, et à ce que le loyer annuel soit fixé à 32'784 fr. dès le 1^{er} février 2013.

p. Dans sa réponse à la demande reconventionnelle, la bailleresse ne s'est pas opposée au principe d'une baisse supplémentaire de loyer fondée sur la baisse du taux d'intérêt hypothécaire, mais a opposé en compensation l'évolution de l'ISPC entre décembre 2006 et septembre 2012. Elle a conclu à ce que le loyer annuel soit fixé à 3'868 fr. dès le 1er février 2013, avant déduction de l'acompte pour frais accessoires. Elle a persisté pour le surplus dans les conclusions de sa demande.

q. Lors de l'audience du 7 février 2013, le Tribunal a entendu comme témoin F_____, employée de B_____. Ce témoin a expliqué qu'A_____ était une fondation gérant des fonds placés par des Caisses de pension, qui était soumise à un contrôle exercé par la Confédération. Pour pouvoir soumettre ses comptes aux autorités, il était plus simple pour elle d'appliquer des règles uniformes pour la gestion de ses immeubles dans toute la Suisse, plutôt que d'avoir des comptes établis de manière différente selon les cantons. De plus, la facturation séparée des frais accessoires facilitait la comparaison entre les immeubles. Ce système permettait également de sensibiliser les locataires aux coûts qu'ils engendraient et les incitait à les réduire. Les frais accessoires étaient répartis entre les locataires sur la base d'une clé de répartition en fonction du nombre de m² des logements. Pour calculer le montant des acomptes, la Régie avait calculé la moyenne des coûts sur trois ans. Si cela n'était pas possible, elle avait retenu l'année où le coût était le plus élevé. Enfin, une marge de 5% avait été ajoutée à ces moyennes, afin d'éviter des hausses de loyer déguisées.

Elle a encore déclaré que suite à l'arrêt du Tribunal fédéral, il avait été constaté que le formulaire officiel à Genève ne comportait qu'une page et pas assez de place pour l'indication des motifs. C'est pourquoi la régie avait décidé d'utiliser une formule pour chaque prestation, et d'envoyer aux locataires une lettre d'accompagnement contenant les explications du système. Les avis officiels mentionnaient sous la rubrique "Motifs" les critères exigés par la jurisprudence, à savoir si les frais en cause existent déjà ou non, ainsi que la moyenne des coûts des trois dernières années. L'explication des raisons de cette modification du bail figurait exclusivement dans la lettre d'accompagnement.

r. Par écritures du 30 avril 2013, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

La cause a été 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).

1.2. La valeur du litige est déterminée par les conclusions (art. 91 al. 1 CPC). Est relevante la situation du litige prévalant au dernier état des conclusions de première instance (art. 308 al. 2 CPC; JEANDIN in CPC, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, n. 13 art. 308 CPC).

En l'occurrence, la valeur litigieuse s'élève à 90'960 fr., soit le montant de la provision pour frais accessoires contestée, à savoir 4'548 fr. x 20 (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A_298/2011 du 6 juillet 2011 consid. 1).

1.3. L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision contestée (art. 311 al. 1 CPC). Ce délai ne court pas du 15 juillet au 15 août inclus (art. 145 al. 1 let b CPC).

En l'espèce, le jugement du Tribunal a été notifié à l'appelante le 28 juin 2013.

Le délai d'appel prend ainsi fin le 29 août 2013. L'acte d'appel ayant été déposé au greffe de la Cour le 28 août 2013, il a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrite 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, Berne, 2010, n^{os} 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121).

1.5. Les litiges portant sur des baux d'habitation ou de locaux commerciaux sont soumis, en ce qui concerne la protection contre les loyers abusifs, aux règles de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC).

Le Tribunal établit les faits d'office (art. 247 al. 1 let. a CPC).

Les maximes de procédure qui ont prévalu en première instance s'appliquent également en appel (VOLKART, DIKE-Komm ZPO, 2011, n. 7ss ad art. 316 CPC; REETZ/HILBER, Kommentar zum Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2^{ème} éd., 2013, n. 16 ad art. 316 CPC).

2. En ce qui concerne le litige portant sur l'introduction de frais accessoires, la Cour examinera en premier lieu la validité formelle des avis de modification du bail. Elle se prononcera ensuite sur le montant des frais accessoires en question, afin de

vérifier si ceux-ci n'ont pas été sous-évalués et ne provoquent pas une augmentation déguisée du loyer. Elle examinera ensuite si la clé de répartition des frais accessoires choisie par la bailleuse est admissible. Enfin, il conviendra de contrôler la validité matérielle des postes de frais accessoires.

La Cour examinera par ailleurs la demande de baisse de loyer des intimés.

- 3. 3.1.** En matière de baux d'habitations et de locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b al. 1 CO). De tels frais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO); dans ce cas, les parties peuvent prévoir un système forfaitaire ou un système fondé sur les coûts effectifs, avec versement d'un acompte à valoir sur le décompte final (art. 4 OBLF; LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 336 n^{os} 2.4 et 2.5). A défaut de convention, ces frais sont compris dans le loyer (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 2a/aa).

En cours de contrat, le bailleur peut décider de modifier le régime des frais accessoires, en particulier de facturer séparément au locataire des frais accessoires jusque-là inclus dans le montant du loyer ou de facturer des frais nouvellement survenus. Il doit toutefois procéder conformément à l'art. 269d CO, et le locataire peut contester la modification s'il la juge abusive (art. 270b CO; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 2a/bb et consid. 3; LACHAT, *op. cit.*, p. 336 s. n^{os} 3.1 et 3.2).

Selon l'art. 269d al. 1 et 2 CO, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton; la majoration de loyer est nulle lorsqu'elle n'est pas notifiée au moyen de la formule officielle, que les motifs ne sont pas indiqués ou qu'elle est assortie d'une résiliation ou d'une menace de résiliation. Ces règles s'appliquent dans la même mesure à la modification unilatérale au détriment du locataire consistant par exemple à facturer séparément les frais accessoires précédemment inclus dans le loyer (art. 269d al. 3 CO; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 4a).

L'art. 19 OBLF exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur ainsi que les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention. Si le motif figure dans une lettre d'accompagnement, le bailleur doit se référer expressément à cette lettre dans la formule officielle (al. 1bis); un tel mode de procéder était auparavant prohibé par la jurisprudence

(ATF 120 II 206 consid. 3b). La formule officielle ou la lettre d'accompagnement à laquelle elle renvoie doit énumérer les nouveaux frais accessoires, et préciser pour chacun d'entre eux les motifs de la prétention et les provisions correspondantes (art. 19 al. 1 let. a ch. 4, 2^{ème} phrase OBLF, LCHAT op. cit., p. 337, n. 3.2).

Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les renseignements donnés par un autre moyen peuvent préciser ou servir à l'interprétation des motifs mentionnés sur l'avis formel - ou sur l'annexe, conformément à l'art. 19 al. 1bis OBLF -, mais non les étendre ni remplacer une indication omise (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1).

Les motifs de l'avis de majoration doivent être précis et permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité ou non de la contester (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6). Le sens des motifs figurant dans l'avis s'interprète à la lumière du principe de la confiance, en d'autres termes la volonté du bailleur telle que peut la comprendre le locataire destinataire de bonne foi (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 118 II 130 consid. 2b). Les conditions de forme particulièrement rigoureuses qui sont imposées au bailleur mettent le locataire en mesure de contester le loyer qui lui est annoncé et d'invoquer les règles édictées contre les loyers abusifs (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4^e éd., 2009, n. 2637). Ces conditions de forme sont donc indissociables du système de protection contre les loyers abusifs (arrêt du Tribunal fédéral 4A_177/2010 du 14 juin 2010 consid. 3).

La motivation indiquée dans l'avis de majoration constitue une manifestation de volonté du bailleur, soit un acte juridique unilatéral qui se manifeste sous la forme d'un droit formateur (ATF 118 II 130 consid. 2b; GAUCH/SCHLUEP, Schweizerisches Obligationenrecht, vol. I, 5^e éd., p. 24 ss n. 151 ss). La détermination de son sens et de sa portée s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (KRAMER, Commentaire bernois, n. 50 ad art. 18 CO), ce qui vaut également pour l'exigence de clarté. Si les parties ne sont pas d'accord sur le sens à donner aux motifs figurant dans l'avis formel de majoration, il y a lieu d'interpréter ceux-ci selon le principe de la confiance.

On examinera d'après les facultés de compréhension du locataire et au vu de toutes les circonstances du cas particulier si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour que l'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3c). Lorsque le contenu des motifs n'est pas suffisamment clair et précis, renvoyant par exemple à des facteurs de hausse incompatibles entre eux, il est nul (ATF 121 III 6).

Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme. Il ne faut en principe pas admettre d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 6 consid. 3a).

La motivation de la modification est insuffisante lorsqu'elle n'indique pas à quels frais jusque-là inclus dans le loyer correspondent les frais qui seront désormais facturés séparément; le locataire ne peut se faire une idée de la portée de la modification que s'il a connaissance des montants précédemment dépensés par le bailleur pour les frais qui seront désormais perçus séparément. L'exigence de précision implique non seulement de désigner en détail quels frais accessoires seront à l'avenir facturés directement au locataire, mais aussi de faire apparaître quelle incidence revêt la distraction des frais sur la structure du loyer. On ne saurait renvoyer le locataire à consulter les bases de calculs internes du bailleur, sauf à méconnaître le sens de l'obligation de motiver (arrêt du Tribunal fédéral 4C.137/1999 du 23 août 1999 consid. 2b et 2c, in MietRecht Aktuell [MRA] 2000 p. 301). En bref, le locataire doit être en mesure de déterminer si le montant du nouvel acompte correspond à des coûts effectifs, respectivement si le loyer va subir une augmentation (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 460 consid. 4b).

La modification unilatérale qui ne comporte aucune motivation ou qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (arrêts du Tribunal fédéral 4C.330/2002 du 31 janvier 2003 consid. 3.1, in MRA 2003 p. 39; 4C.245/1999 précité consid. 3a; 4C.137/1999 précité consid. 2d, concernant un cas de nullité partielle; ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6 consid. 3b et 460 consid. 4a/cc).

3.2. En l'espèce, dans chacune des formules notifiées aux intimés, l'appelante a indiqué le poste de frais accessoires particulier qui sera désormais facturé séparément du loyer. Elle a expliqué également qu'un décompte des dépenses effectives sera établi chaque année, avec un solde annuel (sous déduction des acomptes versés) en faveur d'une des parties.

Les formules mentionnent également que les frais accessoires désormais facturés séparément étaient, préalablement, inclus dans le loyer.

L'appelante a précisé, dans chacune des formules, quel montant jusque-là inclus dans le loyer correspond à celui qui sera désormais facturé séparément.

En effet, en-dessous du montant de l'acompte pour le chauffage et l'eau chaude restés inchangés, l'appelante a ajouté la mention : "*Facturation séparée des frais accessoires suivants : ...*"). En outre, elle a mentionné le montant de l'acompte annuel et mensuel revenant aux intimés pour le frais accessoire considéré, tout en précisant que : "*l'ancien loyer est donc réduit du montant de l'acompte désormais dû séparément*".

En indiquant qu'elle souhaitait facturer de manière séparée les frais accessoires jusque-là compris dans le loyer et réduire ce dernier du montant de l'acompte dû séparément, l'appelante a valablement exposé aux intimés le motif de la modification souhaitée. Cette façon de faire correspond à la jurisprudence rappelée ci-dessus.

Par ailleurs, l'appelante a également fourni aux intimés une information relative aux coûts que les frais en question ont générés durant les trois dernières années qui ont précédé la notification.

3.3. Selon le Tribunal, les formulaires officiels notifiés par l'appelante ne répondent pas aux exigences de motivation parce qu'elles ne contiennent aucune indication permettant de répondre à la question suivante : "Pourquoi le bailleur a-t-il décidé d'instaurer ce système ?", qui serait la raison d'être de l'indication des motifs des modifications auxquelles prétend l'appelante. Cette réponse ne figurait, selon les premiers juges, que dans la lettre d'accompagnement, à laquelle les avis officiels ne renvoient pas, contrairement à ce qu'exige l'art. 19 al. 1bis OBLF. Pour cette raison, les premiers juges ont considéré que les avis étaient nuls.

Cette exigence découle de l'opinion de RICHARD (Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitation et de locaux commerciaux, in 12^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel, 2002, p. 23). Or, cette opinion, qui se fonde sur une décision vaudoise, est isolée et n'a pas été reprise par la jurisprudence du Tribunal fédéral.

Il importe peu que l'intimé sache que l'appelante souhaite par-là uniformiser la gestion comptable et financière de son parc immobilier dans toute la Suisse, améliorer la qualité de ses services aux locataires et inciter ceux-ci à faire des économies. Ces raisons sont irrelevantes dans ce cadre et n'ont pas de portée sur le droit du bailleur de requérir la facturation séparée des frais accessoires, qui est reconnu par la loi (art. 270b al. 2 CO). Admettre le contraire reviendrait à exiger du bailleur qui notifie une hausse de loyer au locataire d'indiquer, dans l'avis officiel de majoration de loyer, qu'il souhaite augmenter le loyer pour gagner plus d'argent.

Il n'y a pas lieu ici d'être plus exigeant que ce dernier. Il faut en effet rappeler que la motivation qui doit figurer dans l'avis officiel a pour but de permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification du bail de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1; 121 III 6, consid. 3a). Les informations fournies par l'appelante dans l'avis officiel lui-même y suffisent, ainsi que cela a été indiqué plus haut. Elles permettent aux intimés de comprendre précisément que l'appelante souhaite dorénavant facturer les frais accessoires séparément et lui donnent tous les détails lui permettant de comprendre la démarche et d'apprécier la justification de la facturation.

3.4. En ce qui concerne la motivation des avis officiels litigieux, reste à examiner si la méthode utilisée par l'appelante, soit de notifier douze avis séparés contenant, pour le premier, une baisse de loyer correspondant à la baisse du taux hypothécaire, pour les treize suivants, la facturation séparée de chacun des postes de frais accessoires visés et, pour le dernier, la récapitulation de l'impact global de l'ensemble desdits frais accessoires, répond aux exigences de clarté posées par la jurisprudence.

Il n'est pas contestable que la méthode en question est relativement complexe. Elle est toutefois imposée, d'une part, par la démarche elle-même de l'appelante, qui entend facturer séparément treize postes différents de frais accessoires aux intimés. Elle répond, d'autre part, aux contraintes matérielles imposées par la formule officielle type obligatoire, qui ne laisse que peu de place au bailleur pour expliciter les motifs de la modification du bail qu'il requiert.

Certes, on aurait pu imaginer une autre méthode. Toutefois, avec un minimum d'attention, il était à la portée des intimés de comprendre la portée et la justification des avis officiels, ce d'autant plus que l'avis officiel final récapitule clairement l'ensemble de l'opération.

Il serait à tout le moins curieux de reprocher à l'appelante son souci de précision et d'exhaustivité, qui présente certes l'inconvénient de soumettre aux intimés un grand nombre de documents, mais qui lui permet en revanche de disposer de toutes les informations lui permettant de comprendre en détail de quelle manière les frais accessoires ont été calculés et quelle est la répercussion à la baisse sur son loyer de leur facturation séparée.

La Cour retiendra en outre le fait que, de bonne foi, les intimés ne peuvent pas prétendre ne pas avoir compris le sens de la démarche de l'appelante. En effet, d'une part, les parties ont déjà été opposées dans une procédure judiciaire portant sur la même problématique. D'autre part, les avis officiels étaient accompagnés d'un courrier explicatif fort complet. Même si la teneur de ce courrier ne peut pas être prise en compte pour juger de la validité de la motivation elle-même, que la Cour de céans a admise, dans la mesure où il n'y est pas renvoyé dans les avis officiels eux-mêmes (art. 19 al. 1bis OBLF), l'on doit admettre que les explications qu'il contient aident les intimés à comprendre comment lire les douze avis officiels.

3.5. Au vu de ce qui précède, la Cour de céans considère que c'est à tort que le Tribunal a constaté la nullité des avis officiels de majoration de loyers ou d'autres prétentions du bailleur litigieux en raison de leur défaut de motivation.

- 4.** Les premiers juges ont retenu que l'appelante avait sous-estimé certains postes de frais et que les baisses de loyer correspondantes étant ainsi insuffisantes, il en résultait une hausse de loyer déguisée à due concurrence.

Or, l'appelante, pour calculer le montant de chaque poste de frais accessoires, a pris la moyenne des trois dernières années ou, si cela n'était pas possible, a retenu l'année où le coût était le plus élevé. Enfin, elle a ajouté 5% aux montants ainsi définis.

Cette méthode n'est pas critiquable. Elle est même plus favorable que celle préconisée par MONTINI dans une analyse de l'ATF 137 III 362 (Newsletter d'août 2011 publiée sur le site www.bail.ch), qui préconise, en guise d'indication du coût de chaque poste de frais accessoires facturé séparément, de prendre la moyenne de ce poste sur les trois exercices consécutifs précédents.

La Cour relèvera par ailleurs, s'agissant de la réalité de ces coûts et de l'identification des prestations correspondantes, que l'appelante a produit les pièces nécessaires pour les démontrer.

C'est donc à tort que le Tribunal a jugé que la facturation séparée de certains postes de frais accessoires était synonyme d'une augmentation de loyer déguisée.

- 5.** **5.1.** Le Tribunal a par ailleurs estimé que la clé de répartition des nouveaux frais accessoires facturés séparément, soit une répartition en fonction des surfaces des différents locaux, était inéquitable. Il a considéré que la bailleuse aurait dû distinguer les frais qui dépendent de la taille du logement, comme le chauffage ou l'eau, qui devraient être répartis en fonction de la surface des différents logements, d'une part, et les frais dits "neutres", qui n'ont pas de rapport avec la taille de l'objet, comme ceux de conciergerie ou d'entretien du jardin, qui devraient être répartis au prorata du nombre de logements, indépendamment de leur taille.

5.2. Or, en l'espèce, même si cette appréciation trouve une assise dans la doctrine (Commentaire SVIT, n. 26d, ad. art. 257-257b CO; BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, n. 97 ad. art. 257a-257b CO), elle ne peut pas être considérée comme obligatoire pour le bailleur qui souhaite facturer les frais accessoires séparément.

Au contraire, il faut admettre que dès lors que la clé de répartition choisie par le bailleur repose sur un critère objectif en rapport avec la chose louée, elle doit être admise. C'est d'ailleurs la solution retenue par le Tribunal fédéral dans le cadre de la question de la répercussion des travaux sur les loyers en application de l'art. 269a let. b CO. Alors même que de tels travaux, par exemple lors de l'exécution de grandes réparations de l'immeuble, peuvent à la fois porter sur les logements eux-mêmes et sur les parties communes de l'immeuble, le Tribunal fédéral a admis que le bailleur peut choisir la méthode de répartition des frais entre les locataires, à la pièce, selon le volume des locaux loués (arrêt du Tribunal fédéral 4A_470/2009 du 18 février 2010 in DB 2011, p. 31), au prorata de l'état locatif ou autre. Le juge ne peut s'en écarter que si la méthode retenue est insoutenable (ATF 139 III 209 consid. 2.1).

Il ne peut ainsi pas être imposé à l'appelante d'appliquer des méthodes de répartition des nouveaux frais accessoires selon deux méthodes différentes en fonction de la nature desdits frais. La méthode de répartition retenue par l'appelante sera ainsi admise.

6. 6.1. Il reste à examiner la validité matérielle de la facturation séparée des postes de frais accessoires notifiés par l'appelante, soit d'examiner si les frais en question sont des frais accessoires au sens du droit du bail.

6.2. Les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1 CO). Pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, tels que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (art. 257b al. 1 CO).

Par autres frais d'exploitation, on entend les frais d'électricité, de gaz, de climatisation, de concierge, d'exploitation de l'ascenseur ou les redevances pour le réseau de télévision par câble (LACHAT, op. cit., p. 332).

Ne sont pas des frais accessoires au sens des art. 257a et 257b CO les frais d'entretien de la chose louée elle-même (ATF 105 II 35 consid. 4), de remplacement d'installations défectueuses, de même que les frais d'amélioration ou de rénovation de l'immeuble. L'art. 6 OBLF le rappelle expressément s'agissant des frais de chauffage et de préparation d'eau chaude (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 13 ad art. 257a-257b CO).

S'agissant des frais d'entretien, il convient donc de distinguer entre les frais d'exploitation au sens de l'art. 257b al. 1 CO, qui sont liés à un usage particulier de l'immeuble par les locataires, tels que l'entretien des installations de chauffage, expressément cité par cette disposition, ou de l'ascenseur, d'une part, qui peuvent être facturés séparément aux locataires, et, d'autre part, les frais d'entretien de l'immeuble lui-même, qui ne peuvent pas être facturés séparément (OBERLE, *Nebenkosten-Heizkosten*, 2^{ème} édition, Zürich, 2001, ch. 3.2.3). Les contrats de service pour l'entretien des installations communes de l'immeuble peuvent en principe être reportés sur le locataire (BOHNET/MONTINI, op. cit. n. 79 ad art. 257a-257b CO). Par analogie aux règles applicables aux frais de chauffage, les frais accessoires ne doivent alors pas comporter de postes relatifs à la réparation et à la rénovation des installations ni aux intérêts ou amortissements qui les concernent (LACHAT, op. cit., p. 343).

6.3. Le Tribunal a considéré que les frais mentionnés sous le poste "exploitation abri anti-atomique" relèvent exclusivement de l'entretien de l'immeuble à la charge du bailleur et qu'ils ne peuvent donc pas être facturés séparément aux loca-

taires. Au vu des principes énoncés ci-dessus, la position du Tribunal sera confirmée, dans la mesure où l'abri anti-atomique ne fait pas l'objet d'un usage particulier par les locataires. Les frais d'entretien de cette partie de l'immeuble ne peuvent donc pas être facturés séparément aux intimés sous la forme de frais accessoires.

6.4. Le Tribunal a considéré que les frais mentionnés sous le poste "exploitation toiture et ferblanterie" relèvent exclusivement de l'entretien de l'immeuble à la charge du bailleur et qu'ils ne peuvent donc pas être facturés séparément aux locataires. Au vu des principes énoncés ci-dessus, la position du Tribunal sera confirmée, dans la mesure où la ferblanterie et la toiture ne font pas l'objet d'un usage particulier par les locataires. Les frais d'entretien de ces parties de l'immeuble ne peuvent donc pas être facturés séparément à l'intimée sous la forme de frais accessoires.

6.5. Le Tribunal a estimé que la bailleuse n'avait fourni aucune pièce permettant de déterminer en quoi consistent exactement les frais qu'elle entend facturer au titre de frais accessoires "exploitation ventilation". Il en déduit que ces frais font partie des frais de chauffage et eau chaude, qui font déjà l'objet d'une facturation séparée à ce titre-là, et que les admettre reviendrait à accepter que les mêmes frais soient facturés deux fois.

L'appelante conteste que le poste de frais accessoire "exploitation ventilation" soit déjà compris dans les frais de chauffage et d'eau chaude. Elle annonce la production de pièces nouvelles pour le démontrer, sans toutefois les produire.

Ce nonobstant et malgré le fait que la validité de la production de ces pièces en appel aurait été sujette à discussion, il convient de relever que c'est sans aucune motivation que le Tribunal assimile le poste de frais accessoires "exploitation ventilation" aux frais de chauffage et eau chaude. Il faut bien au contraire considérer que ces frais n'ont pas de lien avec l'installation de production de chaleur ou d'eau chaude, comme en atteste la facture produite en première instance par l'appelante.

Il découle de cette pièce que le poste "exploitation ventilation" porte sur un contrat de service de l'installation de ventilation. Ce sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO, dès lors qu'il s'agit de prestations accessoires à l'entretien de l'immeuble lui-même et qu'elles ne comportent pas de frais de réparation ou de remplacement.

Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

6.6. Le Tribunal n'a examiné la validité matérielle de la facturation d'autres frais accessoires que pour les postes "exploitation abri anti-atomique", "exploitation

ventilation" et "exploitation toiture et ferblanterie". Il a pu s'en dispenser, dans la mesure où il a annulé la totalité des avis officiels en raison d'un défaut de motivation. Or, dès lors que la Cour de céans a admis la validité formelle desdits avis, elle examinera, ci-après, la validité matérielle de chacun d'entre eux.

6.6.1. Système de retransmission de données

Les frais relatifs à la retransmission de données, soit le coût de l'abonnement de base au télé-réseau, constituent sans conteste des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO (LACHAT, op. cit., p. 332; ACJC/784/2013 du 24 juin 2013).

Le coût global de l'abonnement a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

6.6.2. Recettes buanderie

Le poste de frais accessoires "recettes buanderie" représente en réalité une rétrocession aux locataires de la recette de la vente de cartes d'accès à la buanderie.

Les montants concernés étant documentés, ils seront admis.

6.6.3. Exploitation ascenseur

Les frais relatifs à l'exploitation de l'ascenseur sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO (LACHAT, op. cit., p. 332). Ils peuvent être facturés séparément aux locataires à condition qu'ils n'incluent pas de réparations ou des rénovations de l'installation.

En l'espèce, les abonnements y relatifs portent sur un service d'entretien simple avec dépannage. Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

6.6.4. Installation sanitaire/canalisation

Il découle des pièces produites par l'appelante que le poste "exploitation sanitaire/canalisation" porte sur un abonnement relatif à la vidange générale des canalisations d'eaux usées et d'eaux claires et des drainages au curage des sacs des eaux de surface, des eaux pluviales et des regards de visite à la machine hydraulique. Ce sont des charges d'exploitation au sens de l'art. 257b CO, dès lors qu'il s'agit de prestations accessoires à l'entretien de l'immeuble lui-même et qu'elles ne comportent pas de frais de réparation ou de remplacement.

Le coût de cette prestation a été prouvé par l'appelante. Dès lors, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

6.6.5. Eau, y compris location du compteur d'eau, taxe d'épuration des eaux usées et bornes hydratantes

L'eau consommée par l'immeuble, y compris la location du compteur d'eau, peut être facturée séparément au titre de frais accessoires (BOHNET/MONTINI, op. cit., n. 73 ad. art. 257a-257b CO). Il en va de même de la taxe d'épuration, dès lors qu'elle est en lien avec l'utilisation de la chose louée (LACHAT, op. cit., p. 332).

Le coût global de ces frais ayant été prouvé par l'appelante, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

6.6.6. Electricité des installations, éclairages et surfaces/locaux communs y compris les taxes communales, cantonales et fédérales sur l'électricité

Il en va de même en ce qui concerne les frais d'électricité, qui sont typiquement des frais d'exploitation. Le coût global de ces frais ayant été prouvé par l'appelante, l'introduction de ce poste de frais accessoires sera admise.

6.6.7. Conciergerie (salaire, charges sociales, assurances, impôt à la source, téléphone/frais d'entreprise de conciergerie), produits et matériel de conciergerie et exploitation de communs gérés par les voisins

L'appelante entend facturer la conciergerie elle-même ainsi que les produits, les frais d'exploitation de communs gérés par les voisins et le matériel de conciergerie de manière séparée. Ces frais entrent dans les autres frais d'exploitation au sens de l'art. 257b CO (LACHAT, op. cit., p. 332; (BOHNET/MONTINI, op. cit., ad. art. 257a-257b CO, n. 74; RICHARD, op. cit., p. 8).

Il s'agit de la part des frais revenant à la bailleresse pour l'immeuble habité par les intimés sur les frais refacturés par la régie BORY & Cie SA, qui administre plusieurs immeubles du chemin E_____.

Les pièces produites par l'appelante attestent que les frais concernés ne portent que sur des dépenses qui correspondent à des frais d'exploitation, à l'exclusion de frais de réparation ou de rénovation de la chose louée qui ne pourraient pas être facturés au titre de frais accessoires. Les coûts avancés par l'appelante ayant été prouvés, l'introduction de ces deux postes de frais accessoires sera admise.

6.6.8. Honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires

Enfin, les honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires peuvent être facturés séparément aux locataires, conformément à l'art. 4 al. 3 OBLF.

6.7. Il découle de l'analyse qui précède que l'ensemble des postes de frais accessoires que l'appelante entend introduire sont admissibles et peuvent être facturés de manière séparée, à l'exclusion des postes "exploitation abri anti-atomique" et "exploitation toiture et ferblanterie", qui sont compris dans le loyer et ne peuvent pas faire l'objet d'une facturation séparée. Dès lors, les frais y relatifs seront retranchés des frais accessoires globaux dorénavant facturés séparément aux intimés et maintenus dans le loyer.

7. Dans leur réponse à l'appel, les intimés ont admis que le loyer fixé avant la prise en compte de la facturation séparée des frais accessoire, soit le loyer abaissé en raison de la baisse du taux hypothécaire, soit supérieur au loyer fixé par le Tribunal dans le jugement entrepris. Ils ont conclu à ce que ce loyer soit arrêté à 32'868 fr., soit le même loyer que celui auquel aboutit le calcul de la baisse admissible en raison de la baisse du taux hypothécaire par l'appelante.

Selon l'art. 58 CPC, le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni moins que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse.

Autrement dit, le juge est lié par les conclusions des parties. C'est l'expression de la maxime de disposition. L'on pourrait ainsi conclure que la Cour devrait fixer le loyer abaissé en raison de la baisse du taux hypothécaire à 32'868 fr.

Toutefois, l'appelante, dans ses conclusions, demande que le loyer soit fixé à 28'320 fr. après déduction des frais accessoires facturés séparément. Il serait donc inéquitable de se fonder sur les conclusions des intimés pour fixer le loyer avant déduction des frais accessoire, puis de déduire les frais accessoires dudit loyer. Le Tribunal fédéral a en effet jugé que lorsqu'un lésé a décomposé son dommage en différents postes reposant sur la même cause, le juge n'est lié que par le montant total réclamé, si bien qu'il peut allouer davantage pour l'un des éléments du dommage et moins pour un autre (ATF 123 III 115 consid. 6d).

Ainsi, il convient de déterminer quel est le moment déterminant pour calculer la baisse de loyer demandée par les intimés par voie reconventionnelle en raison de la baisse du taux hypothécaire depuis la notification des avis de majoration de loyer et d'autres modification du bail du 10 février 2012.

L'appelante ne s'est pas opposée au principe d'une baisse de loyer supplémentaire de ce chef, mais conteste le calcul effectué par les intimés. Elle estime en effet que les moments déterminants pour l'application de la méthode relative sont décembre 2006 et septembre 2012 et non pas février 2012 et septembre 2012, comme le retient le Tribunal.

L'appelante considère que le premier moment pour l'application de la méthode relative est celui de la conclusion du bail et non celui de la notification de la dernière modification du loyer, par avis du 10 février 2012, au motif que la baisse de

loyer accordée aux locataires en février 2012 n'était pas encore entrée en vigueur lorsque ces derniers ont réclamé une baisse supplémentaire, pour la même échéance. Ce raisonnement ne peut être suivi. En effet, ainsi que le Tribunal l'a retenu, la jurisprudence admet que le moment déterminant n'est pas l'entrée en vigueur du dernier loyer, mais bien celui de la notification de la hausse (respectivement de la baisse), soit plus précisément la date figurant sur l'avis de majoration (SJ 1993 p. 217-218; LACHAT, op. cit., p. 530-531, et note de bas de page 30 p. 530). Ainsi, entre février 2012 et octobre 2012, le taux d'intérêt hypothécaire a passé de 2,5% à 2,25%, ce qui donne lieu à une baisse de loyer de 2,91%. Quant à l'ISPC, il a passé de 108,7 en février 2012 (base mai 2000 = 100) à 109.0 en octobre 2012, ce qui donne lieu à un facteur de hausse de 0,11% ($0,2759 \times 40\% = 0,11\%$). La baisse de loyer réclamée par les intimés sera admise à hauteur de 2,8% avec effet au 1^{er} février 2013. Le loyer duquel il faut déduire les frais accessoires désormais facturés séparément est donc de 32'844 fr. (33'792 fr. - 2,8%).

8. En définitive, le loyer annuel sera ainsi fixé à 28'339 fr. (32'844 fr. - 4'505 fr. de frais accessoires).

Le jugement entrepris sera en conséquence annulé.

9. Enfin, il n'y a pas lieu de faire droit à la conclusion de la bailleresse visant à ce qu'il soit dit dans le dispositif du présent arrêt que les frais accessoires sont dus par mois et d'avance. En effet, ces modalités résultent d'ores et déjà de l'art. 1 du contrat-cadre romand.
10. 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 28 août 2013 par A_____ contre le jugement JTBL/664/2013 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 20 juin 2013 dans la cause C/4864/2012-4-OSL.

Au fond :

Annule le jugement entrepris.

Cela fait et statuant à nouveau :

Déclare valable l'ensemble des avis officiels de majoration de loyer ou d'autres modifications du bail notifiés le 10 février 2012 par A_____ à C_____ et D_____, à l'exception des postes "l'exploitation abri anti-atomique" et "l'exploitation toiture et ferblanterie".

Fixe en conséquence le loyer annuel de C_____ et D_____ à 28'339 fr., dès le 1^{er} février 2013, pour l'appartement de six pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis, chemin E_____ à Genève, les provisions pour chauffage et eau chaude à 2'280 fr. et les frais accessoires à 4'505 fr., correspondant aux postes suivants :

- exploitation système de retransmission de données (TV, audio, internet, téléphone, etc.);
- recettes buanderie;
- exploitation ventilation;
- exploitation ascenseur;
- exploitation installation sanitaire/canalisation;
- eau, y compris location de compteurs d'eau, taxe d'épuration des eaux usées et bornes hydratantes;
- électricité des installations, éclairages et surface/locaux communs, y compris les taxes communales, cantonales et fédérales sur l'électricité;
- produits et matériels de conciergerie;
- conciergerie (salaire, charges sociales, assurances, impôt à la source, téléphone/frais d'entreprise de conciergerie);
- exploitation de communs gérés par les voisins;

- honoraires et frais pour la répartition et l'établissement des décomptes de frais accessoires.

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. (cf. consid. 1.2).