

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/549/2014

ACJC/1545/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 14 DECEMBRE 2015

Entre

SOCIETE COOPERATIVE A_____, ayant son siège _____, Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2015, 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 B_____, domicilié _____, Genève, intimé, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 16 décembre 2015.

EN FAIT

- A. Statuant par jugement du 11 juin 2015 (JTBL/733/2015), communiqué aux parties par pli du 15 juin 2015, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a fixé à l'101 fr. par mois, charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2014, le loyer de l'appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue C_____ 14 à Genève, loué à B_____ (chiffre 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (chiffre 2) et a dit que la procédure était gratuite (chiffre 3).

Les premiers juges ont relevé qu'il y avait matière à examiner le bien-fondé de la demande de baisse de loyer formée par B_____ compte tenu du respect de la procédure prévue par l'art. 270a CO. Les premiers juges ont analysé la demande de baisse de loyer sollicitée selon la méthode dite relative, aucun motif absolu n'ayant été invoqué par les parties.

La baisse du taux d'intérêt hypothécaire de référence de 3.25% à 2% permettait d'obtenir une diminution de loyer de 13.04%. L'indice suisse des prix à la consommation était passé de 104.1 points en juillet 2005 à 108.5 points en décembre 2013, soit une différence de 4.4%, dont le 40%, soit 1.76%, pouvait être répercuté sur le loyer à titre de compensation du renchérissement.

Les premiers juges ont ensuite analysé d'office si la hausse des charges alléguée par la SOCIETE COOPERATIVE A_____ était établie par les pièces produites et ont relevé qu'il convenait de comparer la moyenne des années 2002 à 2004 avec celles des années 2011 à 2013 pour déterminer la variation des charges d'exploitation.

Les premiers juges ont analysé de manière détaillée les postes suivants :

- Entretien des appartements : ce poste avait connu une importante et inexplicquée augmentation pour les exercices 2011/2012 et 2012/2013. L'essentiel de ce poste concernait la remise en état d'appartements avant leur relocation. Dès lors, il s'agissait de travaux à plus-value dont les montants devaient être déduits pour les années en cause. Seul le poste « entretien appartements » (réf. 4000 10) à l'exclusion du poste « entretien appartements (relocation) » (réf. 4000 13) devait être retenu.
- Frais indirects communs : le Tribunal a écarté ce poste au motif que les pièces produites ne permettaient pas d'en déterminer la nature exacte.

Les premiers juges ont ainsi pris en compte les montants totaux suivants comprenant les postes « entretien appartements », « services industriels », « conciergerie », « assurances », « entretien immeuble » et « aménagements extérieurs » :

2001/2002	2002/2003	2003/2004	2010/2011	2011/2012	2012/2013
26'236 fr.	33'616 fr.	26'002 fr.	31'797 fr.	31'516 fr.	37'250 fr.

Ils ont dès lors retenu que la moyenne des charges d'entretien et d'exploitation pour la période 2002 à 2004 était de 28'618 fr. et que cette même moyenne pour la période 2011 à 2013 était de 33'521 fr., soit une différence de 4'903 fr. Rapportée à l'état locatif au 30 avril 2005, qui s'élevait à 161'949 fr., cette différence justifiait une hausse de loyer de 3%.

Ainsi, le Tribunal des baux et loyers a admis une baisse de loyer de 8.28% (- 13.04% + 3% + 1.76%).

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans en date du 17 août 2015, la SOCIETE COOPERATIVE A_____ a formé appel de ce jugement dont elle sollicite l'annulation, concluant au déboutement de l'intimé de toutes ses conclusions.

Elle ne conteste pas une diminution du taux d'intérêt hypothécaire de référence justifiant une réduction de loyer de 13.04%, ni la compensation du renchérissement induisant une hausse de loyer de 1.76%.

La SOCIETE COOPERATIVE A_____ conteste en revanche le raisonnement des premiers juges concernant le poste « frais indirects communs ». Elle relève qu'il ressort des pièces produites que ces frais représentent la masse salariale de l'ensemble de ses employés administratifs ainsi que ses frais généraux (classeur 2003/2004, classeur 2004/2005 et classeur 2009/2010). De surcroît, contrairement à une agence immobilière, la SOCIETE COOPERATIVE A_____ ne gère que ses propres biens immobiliers et ne perçoit aucun revenu pour ce travail.

Elle relève que ces frais ont été pris en compte, dans son tableau récapitulatif, au prorata de la surface brute du plancher de l'ensemble de son parc immobilier soit 724.94 m² (surface de l'immeuble litigieux) sur un total de 11'373 m² (ensemble de son parc immobilier), ce qui représente 6.374% du parc immobilier. Dès lors, seule la part relative à l'immeuble litigieux a été prise en compte dans son calcul. La suppression pure et simple de ce poste par les premiers juges ne saurait dès lors être admise.

La SOCIETE COOPERATIVE A_____ conteste également le raisonnement des premiers juges relatif au poste « entretien des appartements ». Elle soutient que les travaux effectués dans les appartements rénovés ne peuvent pas être qualifiés de travaux à plus-value au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF. En effet, ces travaux ont consisté principalement à maintenir la valeur des objets loués. Ils ont représenté des travaux d'entretien puisqu'ils n'ont fourni aucun service supplémentaire aux

locataires ni n'ont accru la valeur du bien loué. Elle relève également qu'elle a consenti peu de frais pour l'entretien de l'immeuble entre 2001 et 2011, de telle sorte que les montants plus élevés pour les exercices 2011 à 2013 correspondent à un entretien différé des appartements duquel il ne ressort qu'une modeste plus-value. L'état locatif n'a par ailleurs pas connu d'augmentation pour l'exercice 2012/2013. L'entier des montants allégués aurait ainsi dû être pris en considération.

Si, par impossible, la Cour de céans devait retenir qu'il s'agissait de travaux à plus-value, elle devrait présumer que les frais d'entretien représentent entre 30% et 50% du coût total de l'investissement et ne justifient dès lors aucune hausse de loyer. Ainsi, il conviendrait de retenir un montant arrondi à 22'241 fr. pour l'exercice 2011/2012 et un montant de 15'204 fr. pour l'exercice 2012/2013.

Finalement, la SOCIETE COOPERATIVE A_____ conteste le raisonnement des premiers juges relatifs au poste « entretien immeuble ». Les premiers juges auraient dû tenir compte des montants figurant dans la colonne « L-JT14 » du document intitulé « montants du compte d'exploitation » et dans la colonne « SP/E-L » du même tableau et appliquer la clé de répartition susmentionnée, soit le pourcentage de 6.374% (représentant la surface de l'immeuble litigieux par rapport à celle de la totalité du parc locatif de la bailleuse) pour chaque année considérée.

Dès lors, les montants totaux suivants comprenant les postes « frais indirects communs », « entretien appartements », « services industriels », « conciergerie », « assurances », « entretien immeuble », « aménagements extérieurs » devaient être retenus :

2001/2002	2002/2003	2003/2004	2010/2011	2011/2012	2012/2013
41'044 fr.	50'995 fr.	44'748 fr.	45'193 fr.	79'546 fr.	60'636 fr.

La moyenne pour la période 2002 à 2004 était ainsi de 45'596 fr. et la moyenne pour la période 2011 à 2013 de 61'792 fr., soit une différence de 16'196 fr. Rapportée à l'état locatif au 30 avril 2005, qui s'élevait à 161'949 fr., cette différence justifiait une hausse de loyer de 10%.

Ainsi, une baisse de loyer de 1.28% (- 13.04% + 10% + 1.76%) aurait pu être octroyée à B_____. Compte tenu de la compensation pratiquement entière de la baisse de loyer sollicitée, cette dernière aurait dû être refusée au vu de son très faible montant (15 fr.). Si, par impossible, la Cour de céans devait retenir les montants réduits pour le poste « entretien appartements », la baisse de loyer atteindrait à peine 75 fr., de telle sorte qu'elle devrait également être refusée.

b. La cause a été gardée à juger, B_____ n'ayant pas répondu à l'appel.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. La SOCIETE COOPERATIVE A_____ est propriétaire de l'immeuble sis 14, rue C_____ à Genève.

b. Elle a sollicité de la Direction du logement une dérogation au barème d'entrée pour que l'appartement litigieux soit attribué à B_____, laquelle a été acceptée, compte tenu du fait que l'immeuble sis 14, rue C_____ sortait du contrôle étatique des loyers le 31 décembre 2005.

c. En date du 18 juillet 2005, la COOPERATIVE A_____ et B_____ ont ainsi conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 14, rue C_____ à Genève.

Le contrat a été conclu pour une durée d'une année et neuf mois, soit pour la période courant du 1^{er} octobre 2005 au 30 juin 2007, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

L'immeuble sis 14, rue C_____ était soumis au régime HCM, dont la date de sortie de l'immeuble était fixée au 31 décembre 2005.

En dernier lieu, le loyer annuel de l'appartement litigieux a été fixé à 14'400 fr., charges non comprises.

d. En date du 3 décembre 2013, B_____ a sollicité une baisse de loyer de 10.71% en raison de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire de référence de 3% à 2%. Il a ainsi sollicité que le loyer soit fixé à 1'072 fr. par mois, charges comprises, dès le 1^{er} juillet 2014, prochaine échéance contractuelle.

e. La SOCIETE COOPERATIVE A_____ a répondu négativement à ce courrier en date du 6 décembre 2013. Elle a relevé que la Coopérative était une institution sans but lucratif et que les loyers pratiqués dans ses immeubles étaient inférieurs à ceux du marché. Elle a par ailleurs relevé que les loyers des appartements dont elle était propriétaire n'étaient pas soumis aux fluctuations du taux d'intérêt hypothécaire de référence, aucune hausse de loyer n'ayant jamais été notifiée sur ce motif.

f. Dès lors, B_____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête en baisse de loyer en date du 8 janvier 2014. Il a conclu à ce que le loyer mensuel de l'appartement soit fixé à 1'072 fr., charges comprises, dès le 1^{er} juillet 2014.

g. Une audience de conciliation s'est tenue en date du 13 mars 2014. Aucun accord n'ayant été trouvé à l'issue de l'audience, l'autorisation de procéder a été délivrée à B_____.

La cause a été introduite par-devant le Tribunal des baux et loyers en date du 9 avril 2014.

h. Dans sa réponse du 26 mai 2014, la SOCIETE COOPERATIVE A_____ a conclu à la constatation que la demande de baisse de loyer de 10.71% ramenant le loyer mensuel à 1'072 fr., charges non comprises, était infondée et à la constatation que le loyer mensuel actuel en 1'200 fr., charges non comprises, n'était pas abusif. Elle a opposé à la baisse du taux d'intérêt hypothécaire de référence la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) et des charges d'exploitation de l'immeuble.

i. Lors de l'audience de débats du 25 septembre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

D_____, représentant de la SOCIETE COOPERATIVE A_____, a déposé des pièces complémentaires lors de l'audience, soit un tableau récapitulatif de l'évolution des charges d'entretien de l'immeuble pour les années 2002 à 2004 et pour les années 2011 à 2013. Il a indiqué que la bailleresse était une société coopérative sans but lucratif qui appliquait des critères spécifiques à la fixation de ses loyers.

j. Par ordonnance du 21 octobre 2014, le Tribunal des baux et loyers a ordonné à la SOCIETE COOPERATIVE A_____ de produire toutes les pièces utiles permettant d'établir la variation des charges d'exploitation de l'immeuble.

k. Suite à la production de ces pièces, le Tribunal des baux et loyers a ordonné un second échange d'écritures par ordonnance du 13 janvier 2015.

l. Dans sa réplique du 5 février 2015, B_____ a contesté le tableau récapitulatif produit par la bailleresse au motif qu'il ne s'agissait pas de pièces comptables et qu'elle avait ainsi échoué à prouver les faits allégués. Il a déclaré renoncer à consulter les pièces produites par la bailleresse.

m. Dans sa duplique du 11 mars 2015, la SOCIETE COOPERATIVE A_____ a conclu au déboutement de B_____ de toutes ses conclusions.

n. Les parties ont persisté intégralement dans leurs conclusions lors de l'audience de plaidoiries finales du 21 mai 2015. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience.

o. Au mois de juillet 2005, le taux d'intérêt hypothécaire de référence était fixé à 3.25% depuis le 1^{er} juillet 2003, alors que ce même taux était fixé à 2% en date du 3 décembre 2013, soit au jour où B_____ a formé sa demande de baisse de loyer auprès de la SOCIETE COOPERATIVE A_____.

p. En date du 18 juillet 2005, l'indice suisse des prix à la consommation était fixé à 104.1 points alors que ce même indice était fixé à 108.5 points en date du 3 décembre 2013 (base = mai 2000 = 100).

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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al.2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

L'art. 51 al. 4 LTF dispose que les revenus et les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent. Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt, ou, s'il s'agit de rentes viagères, par la valeur actuelle du capital correspondant à la rente. Plus particulièrement, en matière de contrat de bail à durée indéterminée, la valeur litigieuse est calculée en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (ATF 114 II 165, consid. 2b; arrêt du Tribunal fédéral 4C_169/2002 du 16 octobre 2002; LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 48).

1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande de baisse de loyer. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant de la baisse annuelle de loyer requise multiplié par vingt, soit 23'760 fr. (baisse de loyer annuelle requise de 1'188 fr. (= (99 x 12) x 20 ans).

La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

1.3 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

1.4 Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les 30 jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

1.5 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de 30 jours, compte tenu de la suspension des délais entre le 15 juillet et le 15 août (art. 145 al. 1 let. b CPC).

Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

2. L'appelante ne conteste pas que la diminution du taux hypothécaire justifie une réduction de loyer de 13.04%, ni qu'une hausse de 1.76% se justifie en compensation du renchérissement.

Seule reste ainsi litigieuse la question de la variation des charges.

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

A teneur de l'art. 269a let. b et e CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts et qui ne compensent que le renchérissement pour le capital exposé aux risques.

Le critère de la hausse des coûts de l'article 269a let. b CO se réfère également à l'évolution des charges courantes et des charges d'entretien. En tant que critère relatif de fixation du loyer, la hausse des coûts peut être invoquée à l'appui d'une demande de baisse ou de hausse de loyer en cours de bail. Elle peut être cumulée ou compensée avec d'autres critères relatifs de fixation de loyer (BOHNET/BROQUET, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n° 29 ad art. 269a CO).

Ce critère peut être également invoqué en compensation de la baisse de loyer induite par l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire de référence (ATF 106 II 356 consid. 5; MP 1996 p. 140; LCHAT, le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 545; WEBER, Commentaire bâlois, n° 17 ad art. 269a CO; HIGI, Commentaire zurichois, n° 404 ad art. 269a CO).

Les autres coûts qui justifient une hausse de loyer sont énoncés à l'art. 12 al. 1 OBLF. Il s'agit des coûts compris dans le loyer net, comme les taxes, les impôts sur les immeubles, les rentes de droit de superficie, les primes d'assurances liées à l'immeuble ainsi que les frais d'entretien. Cette énumération n'est pas exhaustive. Il convient d'exclure des charges courantes les frais accessoires prévus par le contrat (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 49 ad art. 269a CO).

Les honoraires de gérance ne doivent pas dépasser les taux usuellement pratiqués. Le bailleur qui administre lui-même l'immeuble peut y prétendre (LCHAT, op. cit., p. 443; SVIT-Kommentar, n° 37 ad art. 269 CO).

Les travaux d'entretien peuvent être inclus dans les charges, dès qu'ils ont été exécutés et facturés (LACHAT, op. cit., p. 444).

Sont en revanche exclus les frais de publicité pour la relocation des locaux et les frais d'avocat (LACHAT, op. cit., p. 443-444).

Si l'on constate une brusque variation des frais d'entretien d'un exercice à l'autre, il convient d'analyser les raisons d'un tel changement. Lorsque le propriétaire a assumé une dépense extraordinaire (par exemple, remplacement d'une chaudière, de l'ascenseur, etc.), ou des travaux importants correspondant à de l'entretien différé, on procédera à un étalement sur plusieurs exercices, en fonction de la « durée de vie » des installations (LACHAT, op. cit., p. 444). Si le bailleur a procédé à des travaux à plus-value, il n'y a pas lieu de les inclure dans les charges (LACHAT, op. cit., p. 444).

Sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 OBLF).

Seules les « importantes rénovations » sont visées par l'art. 14 al. 1 in fine OBLF. Il doit s'agir de travaux extraordinaires, dépassant manifestement l'entretien normal, concernant simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et d'un coût élevé (au regard de l'état locatif) (ATF 118 II 415, consid. 3a; BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 68 ad art. 269a CO). Les travaux qui ne correspondent qu'à l'entretien différé, et ne comportent aucun élément de plus-value ne peuvent pas être considérés comme de « grandes réparations »; à ce titre, ils ne justifient aucune majoration de loyer (LACHAT, op. cit., p. 480).

A titre d'exemples d'importantes rénovations, il convient de mentionner la réfection de la toiture et/ou des façades, le remplacement des sanitaires et des tuyauteries, la réfection des salles de bain, de la distribution d'eau, de l'agencement des cuisines etc. (LACHAT, op. cit., p. 480).

Si, par le passé, le bailleur n'a consenti que peu de frais pour l'entretien de l'immeuble, on doit admettre que les importantes réparations entreprises correspondent surtout à un entretien différé duquel il ne ressort qu'une modeste plus-value. Il pourra également être tenu compte de l'importance des frais engagés comparé à l'état locatif de l'immeuble. Toutefois, le rapport entre les frais et les recettes de loyer ne constitue pas un indice pour des prestations supplémentaires si les dépenses pour l'entretien de l'immeuble ont été limitées pendant les dix dernières années (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 72-73 ad art. 269a CO).

2.2 Pour déterminer de manière concrète l'évolution, à la hausse ou à la baisse, des charges courantes et d'entretien, on calculera en règle générale deux moyennes. Conformément à la méthode relative, le juge doit ainsi comparer la moyenne des charges antérieures à la dernière fixation de loyer avec celle des charges antérieures à la demande de baisse de loyer ou de majoration de loyer litigieuse (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 51 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 474-475).

Le nombre d'exercices n'étant pas précisé dans la loi, c'est la doctrine et la jurisprudence qui précisent que trois années sont suffisantes pour établir une moyenne fiable (ATF 111 II 380, consid. 2; ATF 106 II 362, consid. 5b; BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 51 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 475).

L'augmentation (ou la diminution) de la moyenne des charges doit être mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble au jour de la dernière fixation du loyer (ATF 106 II 356 consid. 5b; SJ 1981 p. 504 consid. 3b; BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 52 ad art. 269a CO; LACHAT, op. cit., p. 477). Le revenu à prendre en considération correspond à l'état locatif, soit la somme de tous les loyers nets de l'immeuble y compris les loyers impayés et ceux de logements vacants, le locataire ne devant pas pâtir du fait que d'autres locataires seraient en retard dans le paiement de leur loyer ou que les locaux ne seraient pas tous occupés (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 52 ad art. 269a CO).

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

2.3 En vertu des art. 8 CC et 20 al. 1 OBLF, lorsque le bailleur entend majorer le loyer en raison d'une augmentation de ses charges ou s'opposer à une demande de diminution de loyer, il doit prouver respectivement l'augmentation et l'absence de baisse de charges au moyen de pièces comptables. Lorsque le locataire demande une diminution de loyer en alléguant la baisse des charges de l'immeuble, c'est à lui qu'il incombe de démontrer cette baisse. Cependant, les documents probants étant en possession du bailleur, il revient à celui-ci de présenter toutes les pièces nécessaires à l'appréciation du litige (BOHNET/BROQUET, op. cit., n° 56 ad art. 269a CO).

2.4 Dans le cas présent, il convient de déterminer le montant devant être pris en compte pour les postes « frais indirects communs », « entretien des appartements » et « entretien immeuble ».

a) Du poste « frais indirects communs » :

L'appelante soutient qu'il convient d'ajouter aux charges d'entretien le montant compris dans le poste « frais indirects communs ». Elle relève que ces montants

correspondent à la masse salariale de son personnel administratif et à ses frais généraux.

Or, les pièces produites ne permettent pas de déterminer avec précision le contenu du poste « frais indirects communs ». En effet, l'appelante s'est contentée de produire des fichiers informatiques qui mentionnent par exemple « frais administratifs » ou « frais généraux », sans plus de précision.

Dès lors, elle n'est pas parvenue à démontrer la réalité des montants invoqués dans le poste « frais indirects communs ».

C'est ainsi à bon droit que les premiers juges ont écarté ce poste, faute de pouvoir en déterminer la nature exacte.

b) Du poste « entretien des appartements » :

Pour ce poste, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que les travaux entrepris, durant les années 2011/2012 et 2012/2013, étaient des travaux à plus-value en vertu de l'art. 14 al. 1 OBLF ne devant pas être pris en compte dans le calcul des charges courantes de l'immeuble. L'appelante soutient qu'il s'agit de travaux d'entretien devant être pris en compte dans le calcul desdites charges.

L'appelante a transmis en première instance plusieurs factures relatives aux travaux entrepris dans les appartements sis dans l'immeuble 14, rue C_____.

L'examen de ces factures révèle qu'il s'agit de travaux d'entretien des appartements litigieux et non pas de travaux à plus-value. En effet, les pièces produites font état notamment du contrôle d'un vélux, du contrôle d'un store de la cuisine, du contrôle des interrupteurs, de la réparation d'un meuble de cuisine, de la réfection des joints en silicone de la salle de bains, du changement d'un lavabo, de la réparation partielle d'un éclat d'émail sur la baignoire, de travaux de peinture, du contrôle de l'éclairage de la cuisine, de travaux de plomberie dans la cuisine.

Il ne s'agit pas là de travaux extraordinaires dépassant l'entretien normal des logements situés dans l'immeuble considéré. Au contraire, il est fréquent pour le bailleur de remettre en état les appartements avant de les relouer à des nouveaux locataires.

Par ailleurs, l'appelante a précisé que les dépenses pour l'entretien de l'immeuble avaient été limitées durant les dernières années, ainsi que cela ressort des pièces produites en première instance.

Il convient toutefois d'imputer du montant allégué par l'appelante le montant contenu dans la colonne SP/E-L du document intitulé « montants du compte d'exploitation ». L'appelante a en effet retenu que la part de l'immeuble litigieux correspondait à 6.374% de l'ensemble de son parc immobilier. Elle a ainsi pris en

compte un montant correspondant à 6.374% du montant total relatif au poste « entretien des appartements » contenu dans la colonne SP/E-L dudit tableau.

Or, le pourcentage relatif à la part de l'immeuble litigieux n'a aucunement été démontré par l'appelante de telle sorte qu'il n'est pas possible d'en tenir compte dans le calcul des charges courantes de l'immeuble.

Ainsi, pour le poste « entretien des appartements », il convient de retenir un montant de 38'606 fr. pour l'année 2011/2012 et un montant de 20'488 fr. pour l'année 2012/2013.

c) Du poste « entretien immeuble » :

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu uniquement les montants contenus dans la colonne « L-JT14 » du document intitulé « montants du compte d'exploitation » pour déterminer le montant du poste « entretien immeuble ».

Elle considère qu'il fallait appliquer le pourcentage de 6.374% aux montants contenus dans la colonne « SP/E-L » du document précité. Or, comme relevé ci-dessus, ce pourcentage n'a aucunement été démontré par l'appelante, de telle sorte que c'est à bon droit que les premiers juges ont uniquement retenu les montants allégués dans la colonne « L-JT14 » du document « montants du compte d'exploitation » pour le poste « entretien immeuble ».

d) L'évolution des charges d'entretien de l'immeuble à retenir est ainsi la suivante :

	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2010-2011	2011-2012	2012-2013
Frais indirects communs	0 fr.	0 fr..	0 fr..	0 fr.	0 fr.	0 fr.
Entretien appartements	923 fr.	4'076 fr.	4'100 fr.	5'651 fr.	38'606 fr.	20'488 fr.
Services industriels	5'461 fr.	9'385 fr.	5'204 fr.	4'964 fr.	5'036 fr.	5'157 fr.
Conciergerie	8'592 fr.	10'355 fr.	9'712 fr.	7'510 fr.	8'120 fr.	8'836 fr.
Assurances	4'472 fr.	2'291 fr.	-135 fr.	2'559 fr.	2'588 fr.	2'726 fr.
Entretien immeuble	4'486 fr.	4'621 fr.	3'393 fr.	8'944 fr.	9'199 fr.	9'413 fr.

Aménagements extérieurs	2'302 fr.	2'888 fr.	3'728 fr.	2'389 fr.	1'915 fr.	1'449 fr.
Total	26'236 fr.	33'616 fr.	26'002 fr.	32'017 fr.	65'464 fr.	48'069 fr.

La moyenne des charges courantes et d'exploitation des années 2001 à 2004 s'établit ainsi à 28'618 fr. alors que celle des années 2010 à 2013 s'établit à 48'517 fr., soit une différence de 19'899 fr.

L'état locatif de l'immeuble en date du 30 avril 2005 s'élevait à 161'949 fr.

Rapporté à l'état locatif de l'immeuble en date du 30 avril 2005 (161'949 fr.), l'augmentation intervenue est de 12.28%.

En résumé :

- Evolution du taux hypothécaire : - 13.04%
- Variation des charges : + 12.28%
- Compensation du renchérissement : + 1.76%
- Total : + 1%

La baisse de loyer a ainsi été intégralement compensée par la compensation du renchérissement et par la variation des charges d'entretien de l'immeuble.

Le jugement querellé doit par conséquent être annulé et l'intimé débouté de ses conclusions.

3. A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par la SOCIETE COOPERATIVE A_____ contre le jugement JTBL/733/2015 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 11 juin 2015 dans la cause C/549/2014-4.

Au fond :

Annule ce jugement.

Ceci fait et statuant à nouveau :

Déboute B_____ des fins de sa demande de baisse de loyer.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON, Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également 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. Dans les deux cas, 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 supérieure à 15'000 fr.