

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 septembre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Courbat et M. de Montvallon, juges
Greffière : Mme Umulisa Musaby

* * * * *

Art. 269a let. b CO ; 14 al. 1 et 2 OBLF

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**_____, à Paudex, défendeur, contre le jugement rendu le 27 octobre 2022 par le Tribunal des baux dans la cause la divisant d'avec **Y.A ET Y.B**_____, à Gland, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 octobre 2022, le Tribunal des baux (ci-après : Tbx ou les premiers juges) a prononcé que le loyer mensuel net de l'appartement de quatre pièces occupé par les demandeurs Y.A et Y.B_____ au troisième étage de l'immeuble sis rue [...], à Gland, était fixé à 1'585 fr. dès le 1^{er} avril 2022 (I), que ce jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (II) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (III).

La demande déposée par les demandeurs (locataires) faisait suite à la notification par le défendeur (bailleur) d'une hausse de loyer de 83 fr. par mois à compter du 1^{er} avril 2022, laquelle a été déterminée par ce dernier sur la base des travaux à plus-value réalisés en 2018 et 2019, de la variation à la baisse du taux d'intérêt hypothécaire (TIH), de la hausse de l'indice des prix à la consommation (IPC) ainsi que de la hausse des charges d'exploitation depuis la dernière fixation du loyer. Les locataires ont opposé le rendement net de la chose louée pour réclamer une baisse de loyer. Le Tbx a examiné le prix de revient de l'immeuble, le rendement admissible des fonds propres et les charges immobilières afin de déterminer le loyer admissible pour arriver à la conclusion que le loyer actuel des demandeurs, à hauteur de 1'650 fr., procurait d'ores et déjà au défendeur un rendement supérieur au rendement admissible et que ledit loyer ne pouvait être augmenté du fait des travaux entrepris en 2018 et 2019. Le Tbx a ensuite examiné la demande de baisse de loyer réclamée par les demandeurs en raison de la diminution du TIH. Le Tbx a constaté que le TIH avait diminué de 2 % depuis la dernière fixation de loyer, ce qui devait induire une baisse de loyer de 320 fr. par mois. Il a ensuite constaté que l'augmentation de l'IPC devait conduire à une hausse du loyer de 10 fr. par mois. Le Tbx a considéré que le défendeur n'avait pas fourni les pièces comptables permettant de calculer la moyenne des frais d'entretien pour les années antérieures à la dernière fixation de loyer (2003 à 2007). Une comparaison entre les frais antérieurs à la dernière fixation de loyer et ceux relatifs à l'exercice précédant la demande

d'adaptation de loyer litigieuse se révélant impossible, le Tbx a retenu que la hausse des charges d'entretien alléguée par le défendeur n'avait pas été démontrée. L'examen des importants travaux réalisés sur l'immeuble en 2018 et 2019, à titre de prestations supplémentaires du bailleur de l'art. 14 al. 1 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), a conduit le Tbx à refuser, sur la base d'une jurisprudence genevoise, d'appliquer à titre de règle générale le nouveau taux de rendement net des fonds propres admis par le Tribunal fédéral à 2 % dans sa jurisprudence récente (ATF 147 III 14 consid. 8) au motif que cette jurisprudence fédérale ne concernait pas la même situation juridique (fixation du loyer initial) que dans le cas d'espèce (fixation du loyer après travaux à plus-value). Le Tbx a dès lors retenu une majoration de 0,5 % à ajouter au TIH pour calculer l'intérêt du capital investi par le défendeur dans le cadre des travaux liés à des prestations supplémentaires. Le Tbx a tenu compte de la moitié du capital investi pour déterminer la part à la plus-value sur laquelle devait porter les intérêts sous déduction de l'amortissement progressif. Après avoir pris en compte l'ensemble des facteurs applicables, le Tbx a déterminé, après compensation des éléments invoqués par le défendeur, que le loyer des demandeurs devait être réduit à 1'585 fr. dès le 1^{er} avril 2022.

B.

1. Par acte du 31 janvier 2023, T. _____ (ou appelant) a interjeté appel contre ce jugement, concluant avec suite de frais et dépens, à l'admission de l'appel (I) et à la réforme de la décision entreprise en ce sens que les conclusions prises par Y.A et Y.B _____ (ci-après : les intimés) au pied de leur demande du 4 février 2022 soient intégralement rejetées (II/I), que la hausse de loyer notifiée aux intimés par T. _____ soit validée, le loyer mensuel net de l'appartement qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à 1196 Gland étant porté à 1'733 fr., plus acompte de charges de 165 fr., depuis le 1^{er} avril 2022 (II/II) et que les intimés doivent s'acquitter du paiement des arriérés de loyers, soit 83 fr. par mois, avec

intérêt à 5 % l'an, échéance moyenne, en faveur de T._____, dans un délai de 10 jours dès jugement définitif et exécutoire (II/III).

2. Par réponse du 28 avril 2023, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

3. Par avis du 9 février 2024, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait plus d'échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier :

1. L'immeuble sis rue [...], à Gland, comprend deux entrées. La première (n° 10) a une surface totale de 1104,7 m², occupée à hauteur de 1091,7 m² par les appartements, alors que la seconde (n° 12) a une surface totale de 1037 m², dont 1024 m² affectée aux appartements. L'immeuble comprend encore 10 places de parc intérieures et 19 places de parc extérieures, dont les loyers s'élevaient à 32'040 fr. au 31 décembre 2021.

2. Par contrat du 15 février 2002, les intimés ont pris à bail de D._____, fils d'[...], représentés par la régie [...] (ci-après : la gérance), un appartement de quatre pièces, de 92,5 m², au troisième étage de l'immeuble sis [...], à Gland.

Conclu pour une durée initiale allant du 16 mars 2002 au 31 mars 2003, ce bail se renouvelait par la suite d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties à l'autre au moins quatre mois avant la prochaine échéance du contrat.

Le loyer mensuel net était fixé à 1'650 fr., auquel s'ajoutait un acompte pour les charges de 130 fr. par mois, respectivement de 165 fr. par mois à compter du 1^{er} novembre 2006. Ce loyer a été fixé sur la base

d'un TIH de 4 % et d'un IPC de 101.4 (janvier 2002 en base 2000).

3. L'appelant a acheté l'immeuble de la rue [...], à Gland, pour la somme de 5'700'000 fr., entièrement financés par ses fonds propres, et en a été inscrit en qualité de propriétaire au Registre foncier le 29 juillet 2003.

4. En 2007, l'appelant a effectué dans l'immeuble litigieux des travaux pour un total de 615'785 fr., financés entièrement par des fonds propres (soit 645'700 fr. de travaux + 32'285 fr. d'honoraires de gérance - 62'200 fr. d'aide de la Fondation Climatique = 615'785 fr.). Ces travaux ont en particulier concerné le remplacement des fenêtres et portes-fenêtres.

Dans un calcul de rentabilité établi le 10 décembre 2007 par la gérance - produit par les intimés à l'audience du 20 septembre 2022 -, l'appelant a considéré que ces travaux comprenaient une part de plus-value de 65 %, représentant 400'260 fr., et qu'ils devaient être amortis sur 25 ans.

L'appelant a adressé, le 27 février 2007, une notification de nouvelles prétentions aux intimés tendant à mettre à jour les critères de fixation de loyer en raison des travaux précités.

Ensuite du dépôt par les intimés d'une requête de conciliation tendant à contester ces nouvelles prétentions, les parties ont convenu de mettre à jour les critères de fixation du loyer et de conserver celui-ci à hauteur de 1'650 fr. sur la base d'un TIH de 3,25 %, d'un IPC de 106.6 (avril 2007 en base 2000) et de charges d'exploitation arrêtées au 31 décembre 2006.

5. Par courrier du 23 mai 2017, la gérance a informé les

locataires de l'immeuble litigieux que l'appelant allait procéder à la rénovation de l'ensemble des cuisines et des sanitaires ainsi qu'à divers travaux accessoires dans tous les appartements dans le courant de l'année 2018, voire 2019.

Par décision du 19 juillet 2018, la Division logement du Service des communes et du logement du canton de Vaud a autorisé la rénovation de l'immeuble pour autant, notamment, que le revenu locatif annuel net n'excède pas la somme de 502'396 fr. par an ou, en moyenne, 237 fr. par m².

Les travaux entrepris par l'appelant ont présenté un coût total de 2'574'993 fr. 91 et ont été entièrement financés par des fonds propres.

6. Les charges courantes et d'entretien annuelles de l'immeuble litigieux, selon relevés de compte établis par la gérance et produits par les intimés, se sont élevées respectivement à 94'545 fr. 85 en 2016, 77'835 fr. 30 en 2017, 64'703 fr. 14 en 2018, 71'913 fr. 75 en 2019, dont 858 fr. 75 de frais de contentieux, et 84'269 fr. 10 en 2020, dont 13'427 fr. 70 de frais de contentieux. Déduction faite des frais de contentieux précités, ces charges représentent en moyenne un montant annuel de 75'795 francs.

7. a) Le 4 octobre 2021, l'appelant a notifié aux intimés une hausse de loyer de 83 fr. par mois, entrant en vigueur au 1^{er} avril 2022, en invoquant les motifs suivants :

"Art. 269A (sic) lettre e CO et art. 16 OBLF - Variation de l'indice suisse des prix à la consommation de 106.6 points à 108.2 points, soit + 0.60 % = + CHF 9.91

Art. 269 A (sic) lettre b CO et art. 13 OBLF - Variation de l'intérêt hypothécaire de 3.25 % à 1.25 %, soit - 19.35% = - CHF 319.28

Charges d'exploitation prises en considération du 01.01.2007 au 31.12.2020, soit + 3.5 % = + CHF 57.75

Prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a, lettre b CO et art. 14 OBLF (rénovation complète intérieure du bâtiment effectuée en

2018-2019), soit + 3.62/m²/mois = + CHF 334.85

Hausse possible : CHF 83.23 Hausse appliquée : CHF 83.00."

Le récapitulatif établi pour le calcul de l'adaptation du loyer des intimés a la teneur suivante :

"Coût des travaux:	CHF 2'574'993.00
Part à plus-value (60%) :	CHF 1'544'995.80
Intérêts (CHF 1'544'995.80 x 3,25%) / 2	CHF 25'106.20
Amortissement (30 ans)	CHF 51'499.85
Frais d'entretien (1% part à plus-value)	CHF 15'499.95
Montant total à répercuter :	CHF 92'056.00
Surface totale logements :	2'115,7 m ²
Augmentation possible (92'056 ÷ 2'115,70) :	CHF 43.51 /m ² /an
Soit	CHF 3.62 /m ² /mois
Appartement Y.A et Y.B_____ (92,5 x 3,62)	CHF 334.85

/mois"

b) Lors de l'inspection locale, qui s'est déroulée le 20 septembre 2022 en présence de W._____, ancienne employée de la régie [...] et gérante de l'immeuble litigieux durant les travaux précités, le Tbx a constaté ce qui suit :

"L'appartement occupé par les demandeurs se situe au 4^e étage [recte : 3^e étage] - le dernier - de l'immeuble litigieux, lequel a été construit en 1971 selon P._____. L'appartement dispose d'une porte palière moderne, qui a été changée lors des derniers travaux de 2018-2019. Il s'ouvre sur un couloir distribuant les chambres à gauche, la salle de bain, le WC séparé et la cuisine en face et le salon à droite. La porte-fenêtre du salon permet un accès à un petit balcon, les derniers travaux le concernant ayant eu lieu en 2007-2008. La peinture au plafond du balcon est craquelée en quelques endroits. Le salon est une pièce de taille moyenne dont le sol est recouvert d'un parquet traditionnel (en carré constitué de lamelles de bois dans un sens, le carré voisin étant composé de lamelles dans l'autre sens). Ce parquet a été poncé et vitrifié lors des travaux de 2018-2019. W._____ expose qu'il était loisible aux locataires de demander que le parquet des chambres, identique à celui du salon, soit également poncé et vitrifié mais qu'il leur appartenait alors d'organiser le déplacement des meubles hors de l'appartement le temps des travaux. Il y a quelques petits trous et coups sur le parquet, lesquels ont été mentionnés dans l'état de l'appartement à la suite des travaux selon W._____. La peinture des murs et du plafond a également été refaite à cette occasion. La Cour constate une longue cloque sur la peinture du plafond, laquelle est toutefois discrète en l'état. W._____ précise que les radiateurs se sont vu ajouter des vannes thermostatiques, dont la Cour constate la présence. Quant au demandeur, il précise que le radiateur du salon n'a jamais fonctionné. W._____ explique qu'il n'y avait à l'origine qu'une salle de bains sans WC et un petit WC séparé. Les travaux entrepris en 2018-2019 ont consisté en la création du nouveau WC séparé, la rénovation intégrale de la salle de bains

existante, qui était d'origine, avec adjonction d'un WC et la modification de l'accès à la cuisine et sa rénovation. La salle de bains dispose d'une baignoire, d'un WC, d'un lavabo, d'un chauffe-serviettes et d'un carrelage moderne au sol et sur les murs. La porte ferme facilement, mais une fois fermée, on entend un sifflement en raison d'un appel d'air. A droite de la salle de bains, le WC séparé est carrelé, avec le même carrelage que celui de la salle de bains, et comprend un petit lavabo. La porte ne ferme que si elle est claquée. Le cadre et la porte du WC séparé et de la salle de bains sont neufs, les autres cadres et portes ayant uniquement été repeints. L'accès à la cuisine, qui ne se faisait pas par celui actuel, se trouve à droite du WC visiteur. W._____ précise à cet égard qu'il était loisible aux locataires de demander que la paroi séparant la cuisine du salon soit abattue, ce qui n'a pas été sollicité dans le cas d'espèce. L'ensemble de la cuisine, qui était d'origine, a été refait. Ainsi, le carrelage, le mobilier et l'agencement ont été remplacés. En particulier, le petit réfrigérateur a été remplacé par un plus grand modèle en dessous duquel se trouve un congélateur inexistant auparavant. Elle comprend en outre un lave-vaisselle, des plaques vitrocéramiques, un four et une hotte de ventilation de la marque V-Zug. Une prise dans le mur séparant la cuisine du salon a toutefois été mal fixée. Pour le surplus, la cuisine dispose d'une fenêtre double avec store et d'une petite porte-fenêtre donnant accès au balcon, dont le dispositif de fermeture se démonte. A gauche de la porte de la salle de bains se trouve un ancien placard double en bois, dont les portes ont été repeintes en même temps que le salon. Il comprend de vieilles étagères. Le demandeur expose qu'on lui avait promis le remplacement de ces étagères lors des travaux. La chambre directement sur la gauche du placard mural est de taille moyenne et dispose du même parquet que celui du salon, sans qu'il ait toutefois été poncé et vitrifié à nouveau. La porte n'est pas ajustée et elle laisse un espace entre elle et le sol. Du côté intérieur, le sommet de la porte présente deux trous laissés par le retrait de la pièce empêchant que la porte ne bute contre les armoires murales qui se trouvent derrière elle une fois ouverte. La chambre attenante est utilisée par les demandeurs comme salle à manger. Rien n'a été refait dans celle-ci, à l'exception de la peinture de la porte, laquelle présente, sur sa face intérieure, les mêmes petits trous que ceux de la chambre précédente. La porte se ferme facilement, mais ne tient pas fermée. Ainsi, il suffit de la pousser pour qu'elle s'ouvre. Le demandeur explique qu'il la laisse toujours ouverte, à défaut de quoi elle claque sans arrêt en raison de la problématique d'appel d'air dans l'appartement. Pour le surplus, cette pièce dispose du même parquet dans le même état que celui de la chambre précédente, d'une fenêtre double et d'une armoire murale d'origine. Rien n'a été refait non plus dans la troisième chambre de l'appartement. A côté de la porte palière a été installé un interphone, également lors des travaux de 2018-2019. Le demandeur explique que celui-ci fonctionne difficilement. S'agissant des locaux communs, les travaux de 2018-2019 ont également porté sur le remplacement des luminaires et des paillasons. L'ascenseur, neuf également, dessert tous les étages. W._____ explique qu'avant les travaux, il fallait monter au rez-de-chaussée supérieur pour prendre l'ascenseur, le rez-de-chaussée ne comportant que les boîtes-aux-lettres. Celles-ci sont désormais dehors, à droite du sas d'entrée. L'interphone est intégré à ces nouvelles boîtes-aux-lettres. L'ascenseur dessert également le sous-sol désormais, alors qu'auparavant il fallait descendre une petite rampe d'escaliers depuis le rez-de-chaussée. Ce sous-sol comprend un carrelage et des luminaires neufs. La buanderie a été agrémentée de deux colonnes de lavage et séchage neuves, alors qu'elle n'en comptait qu'une auparavant, ainsi que d'un étendage. W._____ explique à cet égard que les locataires n'ont désormais plus qu'une clé leur permettant l'accès à l'immeuble, à leur appartement et à la buanderie, contre plusieurs clés différentes avant les travaux. Seule la clé de la cave est différente. Les cages d'escalier, dont les peintures ont été refaites lors des derniers travaux, sont composées de petites marches en marbre et de garde-corps en verre, leur donnant un aspect soigné et moderne. De manière générale,

tant l'immeuble que l'appartement des demandeurs apparaissent bien entretenus."

8. Le 26 octobre 2021, les intimés ont adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon une requête contre l'appelant tendant à ce qu'il soit constaté que la hausse de loyer de 83 fr. par mois est nulle et à ce que le loyer soit abaissé compte tenu de la diminution du TIH de 4 % à 1,25 %.

A la suite de l'audience qui s'est tenue le 7 décembre 2021, l'autorité préfectorale a rendu une proposition de jugement fixant le loyer mensuel net à 1'650 fr., fondé sur les paramètres suivants : TIH 1,25 %, IPC 108.2 (mars 2021 en base 2000) et charges arrêtées au 31 décembre 2020.

Le 23 décembre suivant, les intimés se sont opposés à cette proposition, de sorte que la Commission de conciliation leur a délivré une autorisation de procéder le 4 janvier 2022.

9. a) Par demande du 4 octobre 2021, les intimés ont saisi le Tribunal des baux, concluant à l'annulation de la hausse de loyer qu'il leur avait notifiée le 4 octobre 2021 et, reconventionnellement, à ce que leur loyer net soit fixé à un montant non supérieur à 1'340 fr. par mois, compte tenu de la baisse du TIH survenue depuis la dernière fixation de loyer.

Dans sa réponse du 25 avril 2022, l'appelant a conclu, avec suite de frais et de dépens, à ce qu'il plaise au Tribunal des baux prononcer :

« *Principalement :*

I. Les conclusions prises par les Demandeurs Y.A et Y.B_____ au pied de leur Demande du 4 février 2022 sont intégralement rejetées.

Reconventionnellement :

II. La hausse de loyer notifiée le 4 octobre 2021 aux Demandeurs Y.A et Y.B_____ par le Défendeur T._____ est validée, le loyer mensuel

net de l'appartement qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à 1196 Gland étant porté à CHF 1'733.00 (mille sept cent trente-trois francs suisses), plus un acompte de charges de CHF 165.00 (cent soixante-cinq francs suisses) depuis le 1^{er} avril 2022.

- III.** Le (sic) Demandeurs Y.A et Y.B_____ doivent s'acquitter du paiement des arriérés de loyers, soit CHF 83.00 (huitante-trois francs suisses) par mois, avec intérêt à 5% l'an, échéance moyenne, en faveur du Défendeur T._____, dans un délai de 10 jours dès jugement définitif et exécutoire. Ce montant se chiffre à ce jour à CHF 83.00 (huitante-trois francs suisses), plus intérêt à 5% l'an, et sera adapté à l'issue de l'instruction. »

b) Le Tbx a tenu une première audience le 17 mai 2022, lors de laquelle les intimés ont précisé leur conclusion reconventionnelle en ce sens que leur demande de baisse de loyer devait prendre effet le 1^{er} avril 2022.

Le Tbx, dans sa composition identique, a tenu une seconde audience le 20 septembre 2022, laquelle s'est déroulée sur place afin qu'il puisse être procédé à l'inspection locale (cf. ci-dessus, ch. 7b).

A cette occasion, les intimés ont déposé un bordereau de pièces ainsi qu'un calcul de rendement actualisé, qu'ils ont eux-mêmes établi et dont la teneur est la suivante :

Fonds	
Fonds propres d'origine (prix d'achat)	5'700'000.00
Réévaluation IPC (2000) Juil. 2003 : 102.0 Jan. 2022 (date invocation méth. abs.) : 109.4 = 7.25% sur 100% des fonds propres (ATF 147 III 14 consid. 8.3)	413'250.00
Gros travaux 2007	583'500.00
Réévaluation IPC (2000) Déc. 2007 (fin travaux) : 108.0 Jan. 2022 (date invocation méth. abs.) : 109.4 = 1.29 % Sur 100% du prix des travaux (ATF 147 III 14 consid. 8.3)	7'527.15
Gros travaux 2018-2020	2'574'993.00
Réévaluation IPC (2000) Déc. 2019 (fin travaux) : 108.5 Jan. 2022 (date invocation méth. abs.) : 109.4 = 0.83 % Sur 100% du prix des travaux (ATF 147 III 14 consid. 8.3)	21'372.44
Total	9'300'642.59
Rentés à 3.25% (ATF 147 III 14 consid. 8.4)	302'270.88

Charges	
Charges courantes et d'entretien (2016 à 2020)	75'795

Etat locatif	
Etat locatif max.	378'065.61
Total par m2 (tot. [1024 + 1091.7 appartements] + [29x13.25 places de parc] = 2'599.95)	145.41
Loyer max. (92.5 m2; loyer actuel 1'650)	1'120.89

Le Tribunal des baux a délibéré à huis clos, le 27 octobre 2022, à Lausanne.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des

conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation, si la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 *a contrario* CPC).

1.1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., et l'appel, dûment motivé, a été formé en temps utile par la partie bailleuse qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est dès lors recevable.

La réponse l'est également (art. 312 CPC).

1.2 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par cette disposition, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; ATF 141 III 569 consid. 2.3.3).

2.

2.1 Dans un premier moyen, l'appelant conteste la prise en compte d'une proportion de 50 % des travaux réalisés comme valant part à la plus-value. Il soutient que ce pourcentage aurait dû être arrêté à 60 % sur la base de trois critères, à savoir l'état d'entretien de l'immeuble, le rapport entre l'état locatif et le coût des travaux ainsi que le taux retenu pour rémunérer le capital. Il conteste également que ces travaux aient concerné une part importante d'entretien différé.

2.2 Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. D'après l'art. 14 al. 1 OBLF, sont réputées prestations supplémentaires 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. Les hausses de loyers fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement (art. 14 al. 4 OBLF).

Les améliorations créant des plus-values consistent en des travaux et des installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité et l'adaptent au goût du jour. Celles-ci doivent être distinguées des travaux d'entretien qui ne font que maintenir

l'état des locaux et prévenir leur dégradation (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 603, n. 5.1.5).

Les importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF servent, d'une part, à l'entretien de l'immeuble et, d'autre part, à lui conférer une plus-value. Elles se distinguent des réparations habituelles et de l'entretien courant d'un point de vue essentiellement quantitatif ; elles se caractérisent par le fait qu'elles touchent de nombreuses parties de l'immeuble et qu'elles génèrent un coût considérable par comparaison avec l'état locatif de l'immeuble (TF 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.3 ; TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.1 et les références citées).

Lorsque le bailleur entreprend d'importantes réparations, la distinction est souvent difficile à opérer entre travaux d'entretien courant couverts par le loyer actuel et travaux créant des plus-values justifiant une hausse de loyer. En règle générale, lorsque de gros travaux sont entrepris dans l'immeuble, ils constituent à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien. La règle de l'art. 14 al. 1 OBLF a ainsi un but de simplification pour éviter d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value ; la règle vise aussi à encourager, ou du moins à ne pas décourager, le bailleur d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également (ATF 118 II 415 consid. 3a ; TF 4A_6/2021 du 22 juin 2021 consid. 3 et les arrêts cités).

Il n'y a pas lieu d'appliquer systématiquement le maximum de 70%, mais il faut plutôt partir de l'idée que le bas de la fourchette s'applique et qu'en fonction des circonstances, il convient de moduler le pourcentage à la hausse (Lachat, *op. cit.*, p. 608, n. 5.2.6).

Le choix du pourcentage dépendra des circonstances du cas concret, notamment de l'importance des améliorations à plus-value comprises dans les travaux, du coût global des travaux par rapport à l'état locatif, de l'âge de l'immeuble ou de la date de la dernière rénovation, du

taux retenu pour rentrer le capital ou encore, selon certains auteurs, du niveau des loyers (TF 4A_416/2007 du 9 janvier 2008 consid. 3.3.2 et 3.3.3 ; Lachat, op. cit., pp. 607 s., n. 5.2.5). Constituent notamment des améliorations créant des plus-values, assimilables à des prestations supplémentaires du bailleur selon l'art. 269a let. b CO, les travaux et installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité ou l'adaptent au goût du jour. Elles procurent en général un meilleur confort au locataire. Elles doivent être distinguées des simples travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation (TF 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1 ; Lachat, op. cit., p. 603, n. 5.1.4).

Il y a entretien différé si, au cours des dix dernières années, les frais d'entretien ont été significativement inférieurs aux coûts usuels pour un objet similaire. Selon Lachat, pour décider si tel n'est pas le cas, on comparera les frais d'entretien ressortant des comptes de l'immeuble en admettant que 12 % des recettes locatives devraient être affecté aux frais d'entretien (Lachat, op. cit., p. 606, n. 5.2.3 et la jurisprudence citée).

2.3 La question de savoir quel pourcentage doit être choisi dans un cas concret comme part de plus-value est une question qui relève du pouvoir d'appréciation du juge (cf. ATF 118 II 415 consid. 3c ; TF 4A_6/2021 du 22 juin 2021 consid. 3 ; Lachat/Bohnet, Commentaire romand, Code des obligations I, 3^{ème} éd., Helbing Lichtenhahn 2021 [ci-après : CR CO I], n. 12b ad art. 269a CO).

2.3.1 En l'occurrence, les premiers juges ont admis que l'appelant avait réalisé deux phases de travaux à plus-value, la première fois en 2007, soit quatre ans après l'acquisition de l'immeuble le 29 juillet 2003, et la seconde en 2018-2019. Pour la première, sur la base du calcul établi à l'époque par l'appelant, les intimés n'ayant fait valoir à l'époque aucune réserve, le Tbx a retenu une proportion de 65 % comme investissement générateur de plus-value (remplacement des fenêtres et portes-fenêtres). Après adaptation à l'IPC, l'investissement à prendre en considération

s'élève à 405'423 fr. 35 (cf. jgmt, p. 12 ; 400'260 fr. + 5'163 fr. 35). Sur ce point, l'appelant n'émet aucune contestation.

S'agissant des travaux réalisés en 2018-2019, les premiers juges ont considéré que la création d'un nouveau WC séparé, la rénovation intégrale de la salle de bains existante avec adjonction d'un WC et la réfection complète de la cuisine, dont l'accès a également été modifié, avaient augmenté le confort des locataires. Pour l'installation de vannes thermostatiques sur les radiateurs, d'un interphone sur les boîtes-aux-lettres et le remplacement de celles-ci, ils ont considéré que ces travaux n'avaient augmenté que de manière particulièrement faible leur confort. Quant au ponçage et à la vitrification du parquet, les premiers juges ont retenu qu'il s'agissait de travaux d'entretien. Par rapport aux locaux communs, les premiers juges ont retenu que le remplacement de l'ascenseur et des garde-corps des cages d'escaliers, la peinture de celles-ci et des couloirs ainsi que le remplacement des luminaires et portes palières se rapportaient à de l'entretien différé, admettant uniquement l'installation dans la buanderie d'une seconde colonne de lavage-séchage comme élément ayant apporté un confort supplémentaire aux locataires, soit comme travaux à plus-value. Les travaux réalisés en sous-sol de l'immeuble ont également été considérés comme relevant de travaux d'entretien, les premiers juges retenant que l'appelant n'avait pas démontré avoir procédé à un entretien régulier de ces éléments antérieurement aux travaux considérés et se fondant sur la durée de vie maximale prévue par la table de dépréciation commune aux associations de bailleurs et de locataires pour retenir que les travaux avaient porté sur des infrastructures et des installations d'ores et déjà totalement amorties. L'autorité de première instance en a conclu que les travaux entrepris comprenaient à l'évidence une part d'entretien différé importante et a appliqué une proportion de 50 % comme part à la plus-value sur les travaux entrepris.

2.3.2 Il convient de reprendre les différents critères invoqués par l'appelant pour examiner s'il se justifie de revoir la proportion de travaux à

plus-value arrêtée par l'autorité de première instance en application de l'art. 14 al. 1 OBLF.

2.3.2.1 En ce qui concerne l'examen de la situation concrète, la motivation du jugement ne reprend pas l'ensemble des éléments constatés lors de l'inspection locale figurant dans la partie en fait de la décision, étant rappelé que les travaux qui améliorent la qualité de l'immeuble ou l'adaptent au goût du jour sont considérés comme créant de la plus-value. Au-delà des éléments retenus au niveau de la rénovation de l'appartement des intimés qui ont amélioré leur confort, on ne saurait sous-estimer la pose des vannes thermostatiques sur les radiateurs compte tenu de l'importance donnée aux impératifs écologiques qui sont constamment rappelés par la Confédération et les cantons (ndr : à titre d'exemple

<https://www.bfe.admin.ch/bfe/fr/home/efficacite/batiments.html>) pour l'amélioration de la gestion énergétique des bâtiments, et de l'augmentation des coûts de l'énergie. Dans un tel contexte, la possibilité offerte aux locataires de mieux gérer leur chauffage, soit le bilan énergétique de leur logement, est une amélioration à prendre en considération à titre de plus-value, indépendamment de la question du simple confort en tant que tel. On relèvera en outre que les locataires disposent dorénavant d'un congélateur et que les appareils électroménagers ont tous été remplacés par des produits positionnés dans le haut de gamme. Au niveau des parties communes de l'immeuble, il ressort de l'inspection locale que les travaux n'ont pas uniquement concerné le changement complet des ascenseurs, mais que ceux-ci desservent dorénavant directement le rez-de-chaussée et le sous-sol, ce qui constitue des améliorations importantes dès lors qu'il n'y a plus d'escalier à franchir pour y accéder en cas de déménagement ou pour des personnes à mobilité réduite. Les boîtes-aux-lettres disposent d'interphones individuels, ce qui est un élément supplémentaire de sécurité et de confort non négligeable, étant précisé que les habitants n'ont plus besoin que d'une seule clé pour entrer dans l'immeuble et accéder à leur appartement ou à la buanderie. Enfin, l'inspection locale a révélé que l'immeuble et l'appartement des intimés apparaissaient bien

entretenus (cf. jgmt consid. 7, pp. 5 s.). Après l'achat de l'immeuble en 2003 pour 5'700'000 fr., les travaux entrepris en 2007, d'un montant de 615'785 fr. (ce qui correspond à 10,8 % de sa valeur), ont été considérés par les parties comme suffisamment importants pour justifier la prise en compte d'une proportion de 65 % de travaux à plus-value, non discutée par les locataires. Il ressort de l'état de fait du jugement que l'appelant a consacré en moyenne 75'795 fr. par année entre 2016 et 2020 à l'entretien de l'immeuble, ce qui représente 14,9 % des revenus locatifs (cf. jgmt, p. 4, consid. 6 ; P. 109). Avec l'appelant, il y a lieu de considérer que cette valeur démontre que l'immeuble était correctement entretenu avant les travaux exécutés en 2018-2019, ce qui suppose de rejeter l'affirmation selon laquelle ils comportaient globalement une part importante d'entretien différé. En d'autres termes, on ne saurait considérer que l'entretien de l'immeuble a été négligé par l'appelant depuis son acquisition, malgré l'année de sa construction (1971, cf. jgmt, p. 5). A ce sujet, on peut également relever que le montant du prix d'acquisition de l'immeuble de 5'700'000 fr. en 2003, semble même plutôt attester d'un bon niveau d'entretien général.

L'examen des circonstances concrètes du cas incite à retenir un pourcentage situé au-dessus du minimum de l'échelle prévue par l'art. 14 al. 1 OBLF.

2.3.2.2 S'agissant du critère lié au rapport entre l'état locatif et le coût des travaux, il y a lieu de prendre en considération que le montant investi pour les travaux exécutés en 2018-2019 correspond à un peu moins de la moitié de la valeur de l'immeuble acquis en 2003 ($2'574'993 \text{ fr. } 91 \times 100 / 5'700'000 \text{ fr.} = 45 \%$), ce qui est très important, étant rappelé qu'il faut considérer qu'il s'agit d'un immeuble entretenu qui avait déjà subi des travaux significatifs en 2007. Par rapport à l'état locatif de 510'816 fr. (P. 109), le montant des travaux correspond à un investissement 5 fois supérieurs ($2'574'993 \text{ fr. } 91 / 510'816 \text{ fr.} = 5,04$).

Ce critère incite à retenir un pourcentage situé nettement au-dessus du minimum de l'échelle prévue par l'art. 14 al. 1 OBLF.

2.3.2.3 Quant au critère relatif au taux retenu pour rémunérer le capital, on ne saurait prendre appui sur le seul taux hypothécaire de référence notoirement bas pour justifier l'application d'un pourcentage fixé dans la partie supérieure de la fourchette, le Tribunal fédéral ayant posé que la conjoncture d'un taux d'intérêt bas ne permettait pas d'admettre sans autre qu'un pourcentage de 60 % serait la norme (TF 4A_416/2007 du 9 janvier 2008 consid. 3.3.2 et 3.3.3 ; Lachat, op. cit., p. 608, n. 5.2.5).

En l'occurrence, on doit considérer que ce taux d'intérêt notoirement bas constitue un élément qui s'additionne aux autres critères examinés précédemment pour justifier la prise en compte d'un pourcentage plus élevé que le minimum de 50 %.

2.3.2.4 Le critère du niveau des loyers n'est pas discuté par l'appelant.

Ainsi, sur la base de l'ensemble des considérations qui précèdent, il se justifie de retenir le pourcentage de 60 % revendiqué par l'appelant comme constituant la part des travaux à plus-value pour les travaux réalisés en 2018-2019.

3.

3.1 Dans un deuxième moyen, l'appelant considère que le capital investi dans les travaux à plus-value doit être rémunéré à 2 % compte tenu de la jurisprudence récente du Tribunal fédéral en matière de contestation du loyer initial et non à 0,5 % comme retenu dans la décision querellée.

3.2 Aux termes de l'art. 14 al. 4 OBLF, les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Le juge fera, notamment, appel à l'expérience de la vie pour fixer tant la durée d'amortissement que le taux d'intérêt (ATF 118 III 415 consid. 3c/aa et les références citées). S'agissant

de l'amortissement qui peut être répercuté sur les loyers, seul le montant de l'investissement non amorti est rémunéré ; on peut appliquer le taux plein sur la moitié des investissements à plus-value ou - ce qui conduit au même résultat - prendre en considération la totalité du capital à rémunérer, mais alors la moitié seulement du taux (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa et les références citées).

Selon une jurisprudence établie du Tribunal fédéral, le taux de rendement admissible était, en règle générale, égal à l'intérêt hypothécaire de premier rang majoré de 1/2 % (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa et les références citées, voir également ATF 141 III 245 consid. 6.5). Ce même taux d'intérêt était également considéré comme applicable au taux de rendement admissible ensuite des travaux à plus-value (ATF 118 II 415 consid. 3c/aa).

Dans le cadre d'un revirement de jurisprudence relatif à la fixation d'un loyer initial, le Tribunal fédéral a estimé que le taux de rendement admissible des fonds propres était équivalent au taux hypothécaire de référence augmenté de 2 % (ATF 147 III 14 consid. 8.4), dans la mesure où et jusqu'à ce que le taux hypothécaire ne dépasse pas 2 %. Cette jurisprudence ne précisait pas si la nouvelle règle énoncée serait également applicable au calcul du rendement admissible dans le cadre de travaux à plus-value (ATF 147 III 14 consid. 8.4). En revanche, le Tribunal fédéral a précisé ce qui suit : « depuis le 1^{er} mars 1995, le taux d'intérêt hypothécaire de référence a continuellement baissé jusqu'à atteindre actuellement 1,25 %, de sorte que le rendement ainsi calculé aboutit à un loyer qui n'est plus en rapport avec la mise à disposition de l'usage de l'habitation et qui est insuffisant pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et pour les propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques (défaut de paiement du loyer, locaux demeurant vides, etc.) ».

La jurisprudence relative au taux applicable datait de 1986 et visait à déterminer quel était le rendement admissible au regard des seuls fonds propres investis dans l'immeuble par le propriétaire. Le Tribunal

fédéral avait alors considéré que le loyer fixé devait couvrir les charges et procurer un rendement convenable au capital propre investi. Le rendement net de ce capital ne devant pas se révéler excessif (ATF 112 II 149 consid. 2a et les références citées), l'idée était de faire correspondre le taux d'intérêt admissible au revenu de placements de capitaux comparables à l'investissement immobilier, une faible majoration étant admise au regard du caractère de la législation qui se limitait à sanctionner les abus (ATF 112 II 149 consid. 2b et les références citées).

Dans un arrêt récent du 17 janvier 2022, la Cour de justice du canton de Genève, Chambre des baux et loyers, a considéré que le taux de 0,5 % continuait à s'appliquer pour les travaux à plus-values, retenant que la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral ne concernait pas le cas de prestations supplémentaires du bailleur tout en admettant que jusqu'à maintenant le taux admis était le même dans les deux situations. En particulier, la Cour de justice a indiqué que l'ATF 147 III 14 ne pouvait pas avoir vocation à émettre une règle générale s'appliquant à l'ensemble des taux admissibles, mais uniquement au rendement admissible en matière de fonds propres dans le cadre de la fixation du loyer, ajoutant qu'en l'absence d'une volonté claire du Tribunal fédéral de modifier le taux applicable dans d'autres situations, il convenait de considérer que le revirement de jurisprudence du 26 octobre 2020 ne portait que sur la question du rendement admissible des fonds propres. Les juges genevois ont encore indiqué que l'absence de motifs pour une interprétation par principe extensive de la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral, l'absence de clarté quant aux fonds visés (fonds propres ou non) ou encore l'existence d'une longue période d'amortissement possible comme c'est le cas des prestations supplémentaires du bailleur plaident pour l'application des jurisprudences rendues jusqu'ici qui n'avaient pas été remises en cause (ACJC/34/2022 consid. 3.1 du 17 janvier 2022).

Admettant qu'il s'agissait d'une question délicate, le Tbx a fait sienne la motivation de l'arrêt genevois et a considéré que la nouvelle jurisprudence du TF n'avait pas vocation à s'appliquer de manière générale dans le cadre du calcul du rendement admissible au regard des

fonds propres investis par le propriétaire, soit en particulier dans les situations qui ne concernaient pas la contestation du loyer initial, puisqu'il s'agissait là de la problématique examinée par le TF dans sa nouvelle jurisprudence.

Statuant sur le recours dirigé contre l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 17 janvier 2022 (TF 4A_75/2022 du 30 juillet 2024 destiné à publication), le Tribunal fédéral a relevé que la doctrine s'était demandée si la nouvelle jurisprudence devait être transposée au rendement du capital créateur de plus-value dans le calcul prescrit à l'art. 14 al. 4 OBLF (consid. 4.3.2). Après avoir rappelé le revirement jurisprudentiel en matière de contestation du loyer initial, il a posé que le taux de rendement jugé admissible dans l'ATF 147 III 14 dans le cadre d'un calcul de rendement net devait également s'appliquer dans le cadre du calcul visant à déterminer jusqu'à quel point le bailleur peut augmenter le loyer en raison de prestations supplémentaires (consid. 4.3.3).

3.3 Compte tenu de la dernière jurisprudence rendue par le TF, l'appréciation du Tbx ne peut plus être suivie. Dans la présente affaire, il faut tout d'abord relever que les travaux ont été exclusivement financés par les fonds propres de l'appelant dont on rappelle qu'il s'agit d'une Caisse de pension, situation explicitement prise en compte par l'ATF 147 III 14. Comme le relève le TF dans sa clarification de jurisprudence (TF 4A_75/2022), il ne se justifie pas de retenir des taux d'intérêt différents dans des situations où il s'agit de vérifier à chaque fois le rendement lié aux fonds propres investis pour déterminer le loyer admissible. Selon le TF, « depuis la première définition donnée à la notion de loyer admissible, dans l'arrêté du Conseil fédéral du 9 avril 1920 concernant les baux à loyer et la pénurie des logements, le législateur n'a jamais opéré de distinction entre, d'une part, le capital utilisé pour le fonds et pour la construction, ou pour l'achat du bâtiment et, d'autre part, les sommes affectées aux transformations et rénovations (cf. rapport du Conseil fédéral du 18 mai 1920 à l'Assemblée fédérale sur l'arrêté en question, FF 1920 III 357 ss, p. 367), ce qui plaide contre un taux d'intérêt différencié

selon le type d'investissement réalisé (TF 4A_75/2022 consid. 4.3.3) ». L'examen du rendement admissible a pour but de protéger les locataires contre les loyers abusifs et non pas d'assurer une régulation des investissements dans le domaine de l'immobilier. Or, dans chacune des situations (contestation du loyer initial ou prestations supplémentaires), le bailleur doit être en droit de se voir reconnaître le même rendement pour les fonds propres qu'il a investis au moment où l'autorité judiciaire vérifie l'absence d'abus en matière de loyers.

Ainsi, contrairement aux considérations des premiers juges, le nouveau taux de rendement admissible fixé par l'ATF 147 III 14 ne saurait être limité aux cas qui concerneraient la contestation du loyer initial. Il convient dès lors de faire application de la nouvelle jurisprudence du TF dans le cas d'espèce, soit de considérer que le capital propre investi doit être rémunéré à 2 % en plus du taux hypothécaire de référence, l'enjeu étant d'exclure le rendement excessif et non d'admettre des rendements différents selon la problématique soumise aux autorités judiciaires dans le cadre d'un litige sur le montant du loyer.

Le taux à appliquer aux fonds propres ayant généré une plus-value est par conséquent de 1,25 % + 2 %, soit de 3,25 % (cf. consid. 6 ci-après sur la conséquence concrète sur le résultat).

4.

4.1 Dans un troisième moyen, l'appelant fait valoir que les premiers juges auraient dû admettre le facteur de hausse déduit de l'augmentation des charges d'entretien en appliquant un forfait.

4.2 Les premiers juges ont retenu que l'appelant n'avait pas fourni les éléments de preuves nécessaires à une comparaison des charges d'entretien, n'ayant produit aucun document sur les charges pour les années qui ont précédé la dernière fixation de loyer.

4.3 L'appelant n'a pas suffisamment motivé son appel sur ce point, se limitant à affirmer qu'il s'agirait d'appliquer péremptoirement une hausse forfaitaire, même modeste, de 0,25 % par an, pour tenir compte de l'augmentation des charges d'entretien de l'immeuble, sans expliquer ni démontrer l'existence d'une quelconque augmentation effective desdites charges. Son moyen est irrecevable (art. 311 al. 1 CPC et consid. 1.2 ci-dessus). Au surplus, il ressort des faits retenus par les premiers juges, non contestés en appel, que les charges courantes et d'entretien annuelles de l'immeuble litigieux, selon relevés de comptes établis par la gérance et produits par les intimés, se sont élevées respectivement à 94'545 fr. 85 en 2016, 77'835 fr. 30 en 2017, 64'703 fr. 14 en 2018, 71'913 fr. 75 en 2019, dont 858 fr. 75 de frais de contentieux, et 84'269 fr. 10 en 2020, dont 13'427 fr. 70 de frais de contentieux. On ne discerne ainsi aucune augmentation constante des frais d'entretien de l'immeuble, ce qui doit conduire à tout le moins au rejet du grief invoqué.

5.

5.1 Enfin, dans un dernier moyen, l'appelant considère que les premiers juges n'étaient pas en mesure d'effectuer le calcul du rendement sur la base des éléments produits au dossier. Il fait valoir que les intimés n'ont pas produit les informations suffisantes pour permettre à l'autorité judiciaire de statuer sur cette question et qu'il n'avait pas à suppléer aux lacunes de la procédure dès lors qu'il revenait aux parties adverses de supporter le fardeau de la preuve.

5.2 Le moyen s'avère irrecevable dans la mesure où l'appelant ne démontre pas en quoi les raisonnements tenus par les premiers juges seraient fondés sur des faits non établis ou inexistantes. L'appelant se borne à faire valoir que le Tbx ne disposait pas des éléments de preuve nécessaires pour établir les faits lui permettant de réaliser le calcul du rendement, sans expliquer en quoi le défaut de preuves avancé aurait tronqué les calculs réalisés par l'autorité de première instance. Faute de motivation suffisante, il ne peut pas être entré en matière sur le moyen invoqué (art. 311 al. 1 CPC et consid. 1.2 ci-dessus).

6.

6.1 En reprenant les calculs, il faut retenir que la part à la plus-value liée aux travaux exécutés en 2018-2019 s'élève à 1'544'995 fr. 80, soit 60 % de 2'574'993 fr., auquel s'ajoute un montant de 12'815 fr. 65 au titre du renchérissement, l'IPC étant passé de 108.5 points en décembre 2019 à 109.4 points en janvier 2022.

Le prix de revient de l'immeuble s'élève ainsi à (5'700'000 fr. + 413'250 fr. + 400'260 fr. + 5'163 fr. 35 + 1'544'995 fr. 80 + 12'815 fr. 65 =) 8'076'484 fr. 80. Il faut ensuite déterminer le rendement admissible des fonds propres (cf. jugement, p. 13), à savoir 262'485 fr. 75 (8'076'484 fr. 80 x 3,25 %), auquel on ajoute les charges immobilières annuelles de 135'915 fr. 85 (75'795 fr. + 8'621 fr. + [1'544'995 fr. 80 / 30 ans]) pour obtenir l'état locatif maximal de 398'401 fr. 60 (cf. jugement pp. 14 s.). Il faut soustraire le revenu des places de parc de 32'040 fr, ce qui ramène l'état locatif maximal à 366'361 fr. 60 s'agissant des appartements. Le loyer admissible des intimés s'obtient en rapportant ce dernier montant aux mètres carrés de leur logement : 366'361 fr. 60 / 2115,7 m² x 92,5 m² = 16'017 fr. 60 par an, respectivement 1'334 fr. 80 par mois.

La conclusion prise par l'appelant tendant à la fixation du loyer des intimés à 1'733 fr., plus acompte de charges de 165 fr, doit être rejetée, de même que celle qui concerne le paiement des arriérés, le jugement du Tbx étant confirmé sur ce point.

6.2 Quant à la diminution de loyer réclamée par les intimés, la baisse du TIH conduit à une réduction de loyer de 19,35 %, ce qui n'est pas discuté, soit de 320 fr. par mois en valeur arrondie. L'appelant avait fait valoir en compensation, l'augmentation de l'IPC, des charges d'entretien et les travaux à plus-value auxquels il a procédé en 2018-2019. Pour l'augmentation de l'IPC, celle-ci conduit à une hausse de 10 fr. par mois qui n'est pas remise en cause. Pour l'augmentation des charges, celle-ci n'a pas été prouvée par l'appelant qui ne peut dès lors s'en

prévaloir. Quant aux travaux, ceux-ci conduisent à prendre en compte un intérêt pour le capital investi qui se détermine selon le calcul suivant : 1'544'995 fr. 80 de part à la plus-value rémunéré au taux de 3,25 % divisé par 2 pour tenir compte de l'amortissement du capital investi, ce qui donne 25'106 fr. 20. Il faut ensuite ajouter l'amortissement calculé sur 30 ans, soit $1'544'995 \text{ fr. } 80 / 30 = 51'499 \text{ fr. } 85$ par an. Les frais d'entretien se calculent au taux d'1 % de la part à la plus-value, soit 15'449 fr. 95. Les travaux se répercutent ainsi sur le loyer à hauteur de 92'056 fr. par an (25'106 fr. 20 + 51'499 fr. 85 + 15'449 fr. 95). Rapportée aux mètres carrés de l'appartement des intimés, la répercussion sur le loyer s'élève à 4'024 fr. 75 par an ($92'056 \text{ fr. } / 2115,7 \text{ m}^2 \times 92,5 \text{ m}^2$), respectivement 335 fr. 40 par mois. Après compensation, les intimés n'ont donc pas droit à une baisse de loyer (320 fr. - [10 fr. + 335 fr. 40]).

7. En définitive, les parties perdent sur toutes leurs conclusions prises en première instance. Il n'y a pas de frais judiciaires perçus dans ce type de procédure devant le Tbx, hormis dans l'hypothèse d'un comportement téméraire, condition non réalisée en l'espèce (art. 12 LJB [loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; BLV 173.655]). Il n'y a pas matière à l'octroi de dépens de première instance.

Quant à la deuxième instance, l'appelant n'obtient que partiellement gain de cause, ce qui justifie de répartir les frais de justice, arrêtés à 1'751 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) par moitié, soit 875 fr. 50 à la charge de chacune d'elles, et de compenser les dépens (art. 106 al. 2 CPC).

Selon l'art. 111 CPC, les frais judiciaires sont compensés avec les avances fournies par les parties. La personne à qui incombe la charge des frais verse le montant restant (al. 1) et restitue à l'autre partie les avances que celle-ci a fournies (al. 2 première phrase).

Dans la mesure où l'appelant supporte la charge de frais à hauteur de 875 fr. 50 et qu'il a versé une avance de 1'751 fr., il a droit à une restitution de 875 fr. 50 francs.

Les intimés, solidairement entre eux, à qui incombent l'émolument judiciaire à hauteur de ce dernier montant, restitueront 875 fr. 50 à l'appelant.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le chiffre I du dispositif du jugement est réformé comme il suit
:
 - I. La demande déposée par Y.A et Y.B_____ est rejetée.
 - Ibis.* La demande reconventionnelle déposée par T._____ est rejetée.

Le dispositif du jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'751 fr. (mille sept cent cinquante-et-un francs), sont mis à la charge de l'appelant T._____ par 875 fr. 50 (huit cent septante-cinq francs et cinquante centimes) et à la charge des intimés Y.A et Y.B_____, solidairement entre eux, par 875 fr. 50 (huit cent septante-cinq francs et cinquante centimes).
- IV. Les intimés Y.A et Y.B_____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant T._____ la somme de 875 fr. 50 (huit cent septante-cinq francs et cinquante centimes) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

V. Les dépens de deuxième instance sont compensés.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière:

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Isabelle Salomé Daïna, avocate (pour T._____)
- Mes Jean-Claude Perroud et Nina Capel, avocats (pour Y.A et Y.B_____)

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière: