

## **VD\_FINDINFO HC / 2014 / 574 vom 7. Juli 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-07-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2014\\_\\_\\_574](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2014___574)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 574 du 7 juillet 2014

IT: VD\_FINDINFO HC / 2014 / 574 del 7 luglio 2014

### **Regeste**

LOYER ABUSIF, LOCAL PROFESSIONNEL, RENDEMENT NET, MÉTHODE ABSOLUE | 269 CO, 270a al. 1 CO

### **Erwägungen**

#### **E. 30**

novembre 2011 serait considéré comme un refus de la part des bailleurs. 8. Par demande adressée au Tribunal des baux le 28 février 2012, G.\_\_\_\_\_ a conclu à ce que le loyer soit fixé à 1'000 fr. à partir du 1<sup>er</sup> avril 2013, charges en sus. Les bailleurs ont conclu au rejet de la demande le 16 août 2012. 9. Selon l'état locatif au 30 novembre 2011, les bailleurs ont encaissé 196'932 fr. pour les loyers du lot PPE, dont 27'900 fr. pour les locaux litigieux, ainsi que 20'808 fr. pour la location de dix-sept places de parc, dont treize étaient louées par la société L.\_\_\_\_\_SA et quatre par [...]. 10. Le taux hypothécaire a varié de 2.75 % dès le 2 décembre 2010, à 2.5 % dès le 1<sup>er</sup> décembre 2011 (annoncé le 2 décembre 2011), à 2.25 % dès le 1<sup>er</sup> juin 2012 (annoncé le 2 juin 2012) et à 2 % dès le 3 septembre 2013 (annoncé le 2 septembre 2013). 11. L'IPC (base = mai 1993) a varié de 79.1 points de juin 1987 à 115.9 points à octobre 2011. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC). En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales supérieures à 10'000 fr., l'appel est formellement recevable. 2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.). 3. a) L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer

spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). Les faits notoires, qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer ni de prouver, sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit, il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 c. 4.1 ; ATF 134 III 224 c. 5.2 ; TF 4A\_560/2012 du 1<sup>er</sup> mars 2013 c. 2.2 ; TF 5A\_62/2009 du 2 juillet 2009 c. 2.1, publié in Pra 2010 (17) p. 117 ; TF 4P.277/1998 du 22 février 1999 c. 3d). Le juge peut rechercher et déterminer lui-même le fait notoire, sans amener les parties à se prononcer sur ce point (ATF 135 III 88 c. 5 ; TF 1B\_368/2012 du 13 mai 2013 c. 2.2 ; TF 4P.277/1998 du 22 février 1999 c. 3d). En particulier, s'agissant d'indications figurant au registre foncier, il y a lieu de considérer qu'il s'agit de faits notoires qui ne sont pas assujettis à l'administration des preuves, ce d'autant moins que ces indications sont librement accessibles sur internet. Les indications sur les propriétaires et parts de propriété figurant au registre foncier sont non seulement entièrement publiques et accessibles sans légitimation spécifique, mais encore elles sont elles-mêmes présumées connues des parties et du juge, y compris les écritures pendantes au journal et non encore passées au grand livre. Elles ne nécessitent ainsi pas d'être alléguées et prouvées (JT 2014 III 13 c. 2c).

b) L'appelant a produit une table de l'évolution du taux hypothécaire et un extrait du Registre foncier, lesquels sont admissibles dès lors qu'il s'agit de faits notoires. Les autres pièces produites (état locatif au 30 novembre 2011 et contrat de vente du 24 juillet 1987) figurent déjà au dossier de première instance. L'appelant sollicite également la mise en oeuvre d'une expertise et d'une inspection locale, refusées en première instance. Il n'y a pas lieu de donner suite à ces réquisitions pour les motifs exposés ci-après et au vu du sort du litige.

4. a) Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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 (sur la méthode et les critères de calcul applicables pour l'examen d'une demande de diminution du loyer formulée en cours de bail, cf. TF 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 c. 2). L'art. 270a CO concrétise la protection contre les prétentions abusives du bailleur en matière de baux d'habitation et de locaux commerciaux (art. 269 ss CO), en déterminant les conditions formelles et matérielles auxquelles le locataire peut demander un contrôle du loyer. Cette disposition vise à empêcher les parties de déroger à la loi, dès lors que celle-ci présente une solution définitive qui tient compte de leurs intérêts respectifs. Aussi le système de contestation du loyer qu'elle établit ne peut-il pas être limité ou exclu par convention ni étendu à d'autres possibilités de contestations. Il ne permet pas aux parties de convenir d'un loyer minimal absolu pour le futur et ne s'accommode pas, en particulier, d'une clause contractuelle interdisant toute réduction du loyer initial. En effet, la possibilité d'exclure librement la diminution du loyer ne doit pas dépendre du hasard, selon que le contrat a été conclu par exemple en fonction d'un taux hypothécaire bas ou élevé (ATF 125 III 358). Le caractère impératif de l'art. 270a CO est également reconnu, sous réserve de quelques nuances, par la quasi-totalité des auteurs qui se sont penchés sur la question (TF 4C.203/2006 du 26 octobre 2006 c. 3.2.2.1 et les références citées).

b) Le bien-fondé de la prétention du locataire basée sur l'art. 270a CO doit être examiné en fonction des critères de fixation du loyer des art. 269 et 269a CO, ainsi que le rappelle le premier alinéa de cette

disposition. Selon une jurisprudence bien établie, une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie en principe à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer. Dans des situations exceptionnelles, le Tribunal fédéral admet toutefois que le locataire se prévale d'un facteur absolu et que le juge applique la méthode absolue pour examiner une demande de baisse de loyer. Le cas où le précédent loyer résulte d'un bail échelonné ou indexé constitue l'une de ces situations exceptionnelles justifiant le recours à la méthode absolue (TF 4C.236/2004 du 12 novembre 2004 c. 2.2 et les références citées). Le locataire se prévaudra, le plus souvent, d'une modification des coûts, au sens de l'art. 269a let. b CO. En pratique, la baisse du taux hypothécaire joue un rôle primordial, quoique non exclusif (Lachat, *Le bail à loyer*, 2 e éd., Lausanne 2008, n. 4.2.2, p. 412). L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171 c. 6a). Sont pris en compte les fonds propres réellement investis, sans égard au modèle théorique qui gouverne certaines dispositions légales en consacrant un rapport standardisé de 40 % de fonds propres et 60 % de fonds étrangers (Lachat, *op. cit.*, pp. 431 ; ATF 122 III 257 c. 3a ; ATF 120 II 100 c. 5). Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque) (ATF 123 III 171 c. 6a). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Les fonds propres peuvent varier au fil du temps, notamment lorsque le bailleur rembourse (« amortissement ») des fonds étrangers ou finance des travaux à plus-value ; ils sont alors augmentés d'autant (ATF 122 III 257 c. 3a ; Lachat, *op. cit.*, pp. 429-431 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 4 e éd., 1998, n. 171 ad art. 269 CO). Le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché. Toutefois, le bailleur qui a acquis un bien-fonds à un prix préférentiel, par exemple à la suite d'une succession ou dans le cadre d'une donation mixte, est en droit de fonder la valeur de l'immeuble sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition. Le prix avantageux consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusivement à le favoriser, et non à avantager ses locataires. Seule la prise en compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre préférentiel, voire à titre gratuit, lui permet de tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été délibérément accordée. Le fardeau de la preuve du prix préférentiel incombe au bailleur (TF 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 c. 3.2 et les références citées ; cf. également ATF 122 III 257, JT 1997 I 595 c. 3a ; ATF 123 III 171 c. 6a). 5. L'appelant conteste le calcul de rendement net effectué par l'autorité de première instance. Il ne critique toutefois pas le choix de cette méthode de fixation du loyer contesté. a) En premier lieu, il sied de relever que le loyer fixé par le contrat de bail du 15 janvier 1988 n'a jamais été contesté par l'appelant jusqu'à la présente affaire. Le loyer a été augmenté plusieurs fois en fonction de l'évolution de l'IPC. En outre, il apparaît que les parties sont en litige pour une autre affaire relative à une sortie de secours. Dans ces circonstances, la présente Cour retient que l'appelant a intenté une action en contestation du loyer alors qu'un autre litige était pendant et que le loyer actuel n'a pas été contesté pendant plus de 25 ans. b) Par ailleurs, d'une manière générale, il paraît peu probable (ce qui est d'ailleurs corroboré par l'examen effectué par l'autorité précédente) qu'un loyer fixé en 1988, qui n'a été augmenté qu'en

fonction de l'IPC et qui n'a jamais été contesté par le locataire, soit excessif en 2011. Au contraire, il est généralement constaté que les loyers anciens sont plus bas que les loyers récents. En l'espèce, il s'agit incontestablement d'un loyer bas puisqu'il est de 93.70 fr. par an/m<sup>2</sup> (27'744 fr./ 296 m<sup>2</sup>), même s'il s'agit de locaux en sous-sol. Ainsi, compte tenu du coût des terrains, de construction, d'entretien et des autres frais encourus en Suisse, il paraît difficilement envisageable qu'un loyer de 93.70 fr. par an/m<sup>2</sup> procure un rendement excessif au bailleur, que cela soit en application de la méthode absolue ou relative. c) Dans le cas d'espèce, l'immeuble est relativement ancien, même si l'ancienneté n'est pas suffisante pour entraîner un renversement de la hiérarchie des critères absolus (cf. jgt, p. 7). Pour le calcul du rendement selon la méthode absolue, les éléments à prendre en compte sont multiples et comportent notamment les frais d'acquisition, les travaux de plus-value, les frais d'entretien et la hausse des prix. En raison de la difficulté de déterminer ces éléments avec précision, surtout lorsqu'une longue période s'est écoulée, la méthode telle qu'appliquée par les premiers juges se justifie et il n'est pas opportun de s'en écarter. Le résultat apparaît d'ailleurs raisonnable (contrairement au résultat voulu par l'appelant qui serait de 49 fr. par an/m<sup>2</sup>). d) Enfin, il y a lieu de relever une difficulté supplémentaire du cas d'espèce. Les locaux de l'immeuble concerné sont de natures diverses et de prix très différents, alors même que les prix d'acquisition, de plus-value et d'entretien se rapportent à l'entier de l'immeuble. Selon la méthode du rendement, il s'agit de ventiler ces différents frais de manière à déterminer si le rendement afférent aux locaux en cause n'est pas excessif. La méthode du rendement telle qu'appliquée par les premiers juges apparaît ainsi à première vue convaincante. La méthode sollicitée par l'appelant aboutirait à un loyer équivalent à 49 fr par an/m<sup>2</sup>, qui ne convainc pas dans les circonstances actuelles du marché immobilier, ce montant étant plus proche d'un montant de frais accessoires que d'un loyer. Cela étant, il sied d'examiner les griefs invoqués par l'appelant. 6. a) L'appelant soutient que l'indexation des fonds propres initiaux par 2'074'995 fr. doit être calculée à l'entrée en vigueur de la modification de loyer au 1<sup>er</sup> avril 2013, soit de juin 1987 à mars 2013. L'IPC ayant augmenté de 79.1 à 115.3 points durant cette période et l'actualisation étant de 45.76 % ( $[115.3 - 79.1] / 79.1 \times 100$ ), il considère que les fonds propres initiaux s'élèvent à 2'454'802 fr. 10 ( $2'074'995 \text{ fr.} + [2'074'995 \text{ fr.} \times 45.76 \% \times 40 \%]$ ) et non à 2'461'110 francs. b) En règle générale, il convient d'effectuer le calcul du rendement net des fonds propres investis le jour où le locataire sollicite une baisse de loyer, sauf le cas, non réalisé en l'espèce, où il est certain que l'un des facteurs du calcul du rendement (par exemple, le taux hypothécaire) évoluera entre le jour où la prétention est émise et celui où elle doit entrer en vigueur (Lachat, op. cit., nn. 7.1 et 7.3, p. 446 ; ATF 122 III 20). c) En l'espèce, c'est à bon droit que les premiers juges ont réévalué les fonds propres initiaux de juin 1987 (soit le mois précédant l'achat du 24 juillet 1987) à octobre 2011 (soit le mois précédant la demande de baisse de loyer du 29 novembre 2011). Par conséquent, il y a lieu de confirmer l'évolution de l'indice de 79.1 à 115.9 points, la variation de 46.52 % ( $[115.9 - 79.1] / 79.1 \times 100$ ) et, partant, l'actualisation des fonds propres initiaux à 2'461'110 fr. ( $2'074'995 \text{ fr.} + [2'074'995 \text{ fr.} \times 46.52 \% \times 40 \%]$ ). Cela conduit également à confirmer le renchérissement de 43.8 % pour les travaux de 1988 (de juillet 1988 à octobre 2011), de 3.85 % pour les travaux de 2007 (de janvier 2007 à octobre 2011) et de 0.7 % pour les travaux de 2009 (de septembre 2009 à octobre 2011) (cf. jgt, pp. 12-13). 7. a) L'appelant fait valoir que, conformément à 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) et à la jurisprudence du Tribunal fédéral, seule la plus-value des travaux doit être prise en compte

dans les fonds propres et non l'entier des travaux comme retenu par les premiers juges. b) Selon l'art. 14 al. 1 OBLF, 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. La détermination des fonds propres investis correspond au coût effectif de l'immeuble, duquel les fonds étrangers sont déduits, auquel on ajoute les amortissements et les investissements à plus-value financés par des fonds propres (ATF 122 III 257 c. 3a, JT 1997 I 595). Les fonds propres investis par le bailleur doivent être adaptés au renchérissement, mais leur réévaluation ne saurait dépasser le 40 % du prix de revient de l'immeuble (TF 4C.287/2005 du 18 janvier 2006 c. 2.4 ; ATF 120 II 100 c. 5). Les travaux à plus-value exécutés dans l'immeuble viennent s'ajouter à la valeur d'origine de celui-ci, à concurrence des nouveaux fonds propres (Lachat, op. cit., n. 3.6, p. 431 ; ATF 123 III 171 ; ATF 122 III 257). Selon Lachat, seule une partie des importantes réparations peut être considérée comme créant des plus-values, entre 50 % et 70 % de l'investissement (op. cit., n. 5.1.7, p. 481). Selon Richard, seule la plus-value réelle, à l'exclusion de la plus-value théorique découlant de l'art. 14 al. 1 OBLF est déterminante (Cahiers du Bail [CdB] 1992, p. 72). Selon Gut, il faut ajouter aux fonds propres d'origine la totalité de l'investissement nouveau et non la seule part de la plus-value (Mietrechtspraxis [MP] 1996, pp. 189-191). Selon Bohnet, la solution de la prise en compte de l'ensemble des fonds propres ayant financé les grands travaux, sans distinction de la part à la plus-value, a le mérite de la simplicité, mais on peut lui reprocher de permettre au bailleur de renter les frais d'entretien différés payés par les fonds propres (Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 71 ad art. 269 CO). Selon Conod, l'argumentation développée par Gut paraît plus convaincante (CdB 2010, p. 12). Dans un arrêt CREC 614/I du 26 novembre 2003 (c. 4.5.3), le Tribunal cantonal a considéré qu'il convenait de faire application de la présomption posée par l'art. 14 OBLF s'agissant de la ventilation entre travaux de plus-value et d'entretien. Inversement, dans un arrêt du 15 mai 2007 (CdB 1/10, p. 46) confirmé par le Tribunal cantonal, le Tribunal des baux du Canton de Vaud a considéré qu'il n'y avait pas lieu de distinguer entre les travaux à plus-value et les autres travaux, mais que seul importait de savoir si ces travaux étaient financés par des fonds propres ou par un emprunt. Lorsque le bailleur entreprend d'importantes réparations, la distinction est souvent difficile à opérer entre travaux d'entretien courants couverts par le loyer actuel et travaux créant des plus-values valant prestations supplémentaires au sens de l'art. 269a let. b CO et 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 évite précisément au bailleur d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value en posant que « en règle générale » un pour-cent forfaitaire de 50-70 % de l'investissement total revêt ce caractère. Mesure de simplification, la règle précitée vise aussi à encourager ou, du moins, à ne pas décourager le bailleur d'entreprendre à temps les mesures d'entretien nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également. L'indication d'un ordre de grandeur doit cependant empêcher que le taux maximum de 70 % ne soit pris en compte systématiquement pour l'augmentation de loyer. L'art. 14 al. 1 OBLF ne consacre toutefois pas une présomption irréfragable en vertu de laquelle les investissements à plus-value devraient toujours être pris en considération à raison de 50-70 %. Si tel était le cas, les investissements à plus-value devraient toujours être pris en considération à concurrence d'au moins 50 %. Or, une telle

conception ne peut se concilier avec le but de la disposition précitée. Le taux forfaitaire ne vaut que comme simple alternative à une détermination exacte de ces investissements ; autrement dit, cette présomption dispense le bailleur de la nécessité de prouver exactement la part des travaux à plus-value en posant que, dans la règle, un taux forfaitaire de 50 à 70 % du coût total de l'investissement représente des améliorations créant des plus-values. La présomption tombe si la part d'investissement à plus-value est précisément déterminable. Le bailleur peut donc établir que la part des frais donnant lieu à plus-value est supérieure à 70 %, tandis que le locataire peut établir que cette part est inférieure à 50 %. Toutefois, il ne saurait être question d'ignorer purement et simplement la présomption et de s'efforcer à tout prix de parvenir à une détermination concrète de la part à plus-value, celle-ci ne devant intervenir que lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value (TF 4A\_495/2010 du 20 janvier 2011 c. 4.1 ; TF 4A\_470/2009 du 18 février 2010 c. 2.3 ; TF 4C.149/1997 du 27 janvier 1998 c. 2a ; ATF 118 II 415 c. 3a). Le montant des fonds propres peut varier avec le temps. Il augmente lorsque le bailleur amortit sa dette hypothécaire ou finance lui-même des travaux à plus-value. Inversement, il diminue si le bailleur alourdit la charge hypothécaire de son immeuble. Lorsqu'il est nul, parce que la dette hypothécaire est égale ou supérieure au montant de l'investissement initial réévalué, le revenu locatif ne pourra plus servir qu'à couvrir les charges immobilières effectives, faute de fonds propres (ATF 122 III 257, JT 1997 I 595 c. 3a ; ATF 123 III 171 c. 6a). c) aa) Pour les travaux de 1988 par 500'000 fr., l'appelant soutient que le coût des travaux accomplis par les sous-traitants est de 317'515 fr., dont 85'185 fr. pour ses locaux, ce qui représente une proportion de 26.82 %. Pour le solde de 182'485 fr. qui n'est pas détaillé, il considère qu'il faut appliquer la proportion précitée, soit retenir le montant de 48'942 fr. 50. Les travaux imputables à ses locaux s'élèveraient donc à 134'127 fr. 50, dont 50 % devrait être considéré comme plus-value, correspondant à la somme actualisée de 78'612 fr. 15. En l'espèce, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que dans la mesure où l'on ne dispose pas des éléments financiers exclusifs aux locaux litigieux, il convient de calculer le rendement admissible du lot PPE dans son ensemble, en tenant compte des travaux effectués dans celui-ci, puis répartir ce rendement entre les différents locaux composant le lot de PPE. En effet, l'appelant n'a pas démontré que seul 26.82 % des travaux devraient être alloués aux locaux concernés, en particulier son analyse « par analogie » ne saurait convaincre, de sorte que ce grief doit être rejeté. De manière générale, on retiendra la présomption la plus favorable au locataire, soit un amortissement total des travaux d'entretien. S'agissant des travaux de plus-value, la présomption la plus favorable au locataire consiste à retenir un investissement à plus-value de 50 %, soit 250'000 francs. En réévaluant 40 % de ce montant en fonction de l'évolution de l'IPC de 43.8 %, les fonds propres investis actualisés se montent à 293'800 fr. ( $\{[250'000 \text{ fr.} \times 40 \%] + 43.8 \% \} + [250'000 \text{ fr.} \times 60 \%]$ ). La solution la plus favorable aux bailleurs consiste à considérer l'ensemble des travaux en tant que plus-value, les fonds propres investis actualisés se montent ainsi à 587'600 fr. ( $\{[500'000 \text{ fr.} \times 40 \%] + 43.8 \% \} + [500'000 \text{ fr.} \times 60 \%]$ ). bb) Il n'est pas contesté que les travaux de 2007 concernent seulement les locaux du locataire (cf. mémoire d'appel, n. 2.3, p. 10) et qu'il n'y a aucune part d'entretien dans ces travaux. Le montant actualisé des fonds propres investis de 36'588 fr. 90 peut par conséquent être confirmé (cf. jgt, p. 12 in fine). cc) S'agissant des travaux de 2009 par 152'111 fr., l'appelant considère que les fenêtres et les stores ont été posés exclusivement dans les locaux du troisième étage (ses locaux se situant au sous-sol), de sorte qu'il ne faut retenir que la facture de [...] de 3'400 fr., actualisée à 3'402 fr. 30. En principe, les investissements

effectués exclusivement dans des locaux loués à des tiers n'ont pas à être pris en considération (Lachat, op. cit., n. 5.2.3, p. 486). Mais il faut relever que les fenêtres et les stores déterminent l'aspect extérieur du bâtiment et servent à délimiter l'unité d'étage. Dans ces conditions, la fenêtre doit constituer une partie impérativement commune (art. 712b al. 2 ch. 2 CC), bien que son utilisation concerne surtout le propriétaire d'étages concerné (Wermelinger, La propriété par étages, 2<sup>e</sup> éd., 2008, n. 93 ad art. 712b CC). Il convient donc d'inclure ces travaux dans les fonds propres investis. De manière générale, on retiendra la présomption la plus favorable au locataire, soit un amortissement total des travaux d'entretien. S'agissant des travaux de plus-value, la présomption la plus favorable au locataire consiste à retenir un investissement à plus-value de 50 %, soit 76'055 fr. 50. En réévaluant 40 % de ce montant en fonction de l'évolution de l'IPC de 0.7 %, les fonds propres investis actualisés se montent à 76'268 fr. 45 ( $\{ [76'055 \text{ fr. } 50 \times 40 \% ] + 0.7 \% \} + [76'055 \text{ fr. } 50 \times 60 \% ]$ ). La solution la plus favorable aux bailleurs consiste à retenir l'entier des travaux en tant que plus-value, soit montant actualisé de 152'536 fr. 90 ( $\{ [152'111 \text{ fr. } \times 40 \% ] + 0.7 \% \} + [152'111 \text{ fr. } \times 60 \% ]$ ). dd) Il résulte de ce qui précède que le total des fonds propres s'élèvent à 2'867'767 fr. 35 pour la solution la plus favorable au locataire (2'461'110 fr. + 293'800 fr. + 36'588 fr. 90 + 76'268 fr. 45) et à 3'237'835 fr. 80 pour la solution la plus favorable aux bailleurs (2'461'110 fr. + 587'600 fr. + 36'588 fr. 90 + 152'536 fr. 90). Cela étant, c'est le lieu de relever que la distinction entre les travaux de plus-value ou d'entretien n'a qu'une incidence indirecte sur le calcul du rendement, car tous deux doivent être pris en compte pour ce calcul, dès lors qu'un travail de plus-value doit être considéré comme un fonds propre qui peut produire un rendement et qu'un travail d'entretien est une charge qui vient se déduire du rendement. Le fait de retenir l'existence de fonds propres entraîne que le montant du rendement admissible sera augmenté de l'intérêt sur ces fonds propres et les travaux d'entretien ont une influence indirecte sur le rendement en ce sens qu'ils sont pris en considération en diminution du rendement. 8. a) S'agissant du rendement des fonds propres, l'appelant fait valoir que les premiers juges auraient dû retenir le taux hypothécaire en vigueur avant la baisse de loyer demandée avec effet au 1<sup>er</sup> avril 2013, soit le taux de 2.25 % appliqué depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012. Comme exposé ci-dessus (c. 6b), dès lors qu'il n'était pas certain que le taux hypothécaire évoluerait entre le jour où le locataire a sollicité une baisse de loyer (29 novembre 2011) et celui où la prétention émise devait entrer en vigueur (1<sup>er</sup> avril 2013), il y a lieu de confirmer le taux de 2.75 %, applicable dès le 2 décembre 2010, fixé les premiers juges. b) L'appelant soutient ensuite qu'il convient de prendre en compte le taux hypothécaire qui était applicable lorsqu'il a déposé sa deuxième demande de baisse de loyer le 3 février 2012, soit le taux de 2.5 % valable dès le 1<sup>er</sup> décembre 2011. Les premiers juges ont considéré que, par leur courrier du 30 novembre 2011, les bailleurs n'avaient pas répondu de manière définitive au locataire dans les trente jours de l'art. 270a al. 2 CO (soit jusqu'au 29 décembre 2011), de sorte que le locataire avait valablement saisi la Commission de conciliation le 11 janvier 2012 (art. 270a al. 2 CO), puis le Tribunal des baux ensuite de l'autorisation de procéder délivrée le 30 janvier 2012. Contrairement à ce que soutient l'appelant, c'est la demande de baisse de loyer du 29 novembre 2011 que les premiers juges ont déclaré recevable et non celle du 3 février 2012, de sorte que le taux hypothécaire de 2.75 %, applicable dès le 2 décembre 2010 doit être confirmé. c) Le rendement des fonds propres investis n'est pas abusif lorsqu'il n'excède pas de plus de 0,5 % le taux de l'intérêt hypothécaire de premier rang pratiqué par la banque cantonale de crédit hypothécaire (ATF 122 III 257 c. 3a ; ATF 120 II 100 c. 6b/aa ; ATF 112 II 149 c. 2b). Au vu de ce qui précède, le rendement

admissible des fonds propres s'élève ainsi à 93'202 fr. 45 ( $2'867'767 \text{ fr. } 35 \times [2.75 \% + 0.5 \%]$ ) pour la solution la plus favorable au locataire et à 105'229 fr. 65 ( $3'237'835 \text{ fr. } 80 \times [2.75 \% + 0.5 \%]$ ) pour la solution la plus favorable aux bailleurs. 9. S'agissant des charges immobilières, l'appelant fait valoir que les charges courantes de l'année 2011 doivent être ajoutées aux charges des années 2007 à 2010 pour en faire la moyenne. En l'espèce, l'appréciation des premiers juges selon laquelle les charges de l'année 2011 ne sauraient être prises en compte, dès lors qu'elles n'étaient pas connues au 29 novembre 2011, jour de la demande de baisse de loyer, ne prête pas le flanc à la critique. Il en résulte que les charges immobilières annuelles de 39'983 fr. 90 peuvent être confirmées, soit 18'779 fr. 90 pour la moyenne des charges courantes des années 2007 à 2010, 7'350 fr. pour le droit de superficie, 3'061 fr. 50 pour l'impôt foncier et 10'792 fr. 50 pour les frais de gérance. 10. a) L'appelant soutient que les dix places de parc cédées aux bailleurs selon le contrat de vente du 24 juillet 1987 doivent être ajoutées tant à l'état locatif admissible avant le calcul des frais de gérance qu'à l'état locatif admissible déterminant pour calculer le rendement. Il conteste aussi la proportion du loyer litigieux à l'état locatif admissible. b) Pour déterminer le rendement de la chose louée, il y a lieu d'opérer une ventilation du revenu locatif entre les divers appartements et locaux de l'immeuble dans lequel se trouve la chose louée, selon une clé de répartition qui peut se faire au prorata du nombre de pièces, de la surface habitable du logement, la valeur des parts pouvant être pondérée en fonctions d'éléments qualitatifs lorsque des différences sensibles existent entre les différents logements. Le juge dispose d'une grande marge d'appréciation dans l'examen des critères à retenir pour ventiler les comptes de l'immeuble (Bohnet, op. cit., nn. 14-15 ad art. 269 CO et réf.). Le Tribunal fédéral a récemment confirmé ces principes en ce qui concerne la répartition, entre les locataires, des coûts de travaux à plus-value concernant l'immeuble entier, précisant que le choix de la méthode appartenait d'abord au bailleur, le juge n'intervenant que lorsque ce choix était insoutenable ; lorsque la répartition ne ressort pas explicitement du calcul de hausse, le système appliqué sera celui que le juge tiendra pour équitable (ATF 139 II 209 c. 1.2 et 2.1). c) En l'espèce, dans l'état locatif admissible avant le calcul des frais de gérance, les premiers juges ont pris en compte les trois places de parc rattachées au lot PPE comme indiqué dans l'acte de vente du 24 juillet 1987 par 3'672 francs, mais n'y ont pas inclus les dix autres places de parc dont la venderesse avait cédé le bail à loyer à la même date. Dans un second temps, soit dans le cadre de la détermination du rendement admissible des locaux, les premiers juges ont soustrait les loyers relatifs aux trois places de parc, considérant que ces objets n'étaient pas comparables à des locaux commerciaux. Pour le calcul du rendement de l'état locatif admissible, ils ont ensuite pondéré la surface des locaux litigieux – lesquels se situent en sous-sol, mais bénéficient de deux sanitaires et deux douches/vestiaires – à raison de 80 %, compte tenu des différences sensibles de qualité entre les locaux litigieux et ceux du troisième étage, retenant ainsi une surface de 236.8 m<sup>2</sup> au lieu de 296 m<sup>2</sup>. Ce faisant, ils ont tenu compte d'éléments pertinents et n'ont pas abusé de leur grande marge d'appréciation, quoi qu'en dise l'appelant. En effet, force est de constater qu'il n'est pas possible de déterminer la part du prix de la transaction correspondant à la valeur des dix places de parc cédées et qu'il ne s'agit que d'une valeur minimale en relation avec le prix d'acquisition de l'immeuble. Avec l'intimé, on doit considérer que la question des places de parc est, au niveau du rendement, une opération blanche dont il n'y a pas lieu de tenir compte. Il n'est donc pas insoutenable, à l'instar des premiers juges, de n'exclure que les trois places de parc explicitement rattachées au lot PPE pour le calcul du rendement de l'état locatif admissible. L'état locatif admissible du lot PPE

s'élève à 129'514 fr. 35 (93'202 fr. 45 + 39'983 fr. 90 – 3'672 fr.) pour la solution la plus favorable au locataire et à 141'541 fr. 55 (105'229 fr. 65 + 39'983 fr. 90 – 3'672 fr.) pour la solution favorable aux bailleurs. Il convient ensuite de ventiler ce montant en fonction de la surface des locaux concernés, de sorte que le loyer mensuel admissible s'élève à 2'266 fr. 15 ( $[129'514 \text{ fr. } 35 / 1'127.8 \text{ m}^2 \times 236.8 \text{ m}^2] / 12$ ) pour la solution la plus favorable au locataire et à 2'476 fr. 60 ( $[141'541 \text{ fr. } 55 / 1'127.8 \text{ m}^2 \times 236.8 \text{ m}^2] / 12$ ) pour la solution la plus favorable aux bailleurs. d) Il n'est dès lors pas nécessaire de trancher définitivement si la totalité des fonds propres ayant financé les grands travaux, sans distinction de la part à la plus-value, doit être prise en compte comme les premiers juges l'ont retenu. Dans tous les cas en effet, s'agissant d'une requête de baisse du loyer et au vu de l'importance des travaux effectués, il convient à tout le moins de s'en tenir au milieu de la fourchette prévu par l'art. 14 OBLF, soit à 60 %, le locataire assumant le fardeau de la preuve du rendement excessif dans le cadre de la requête de baisse de loyer et devant dès lors produire des éléments suffisants pour permettre de retenir que la part des travaux à plus-value serait inférieure au milieu de la fourchette. C'est aussi le lieu de rappeler qu'un amortissement total des travaux d'entretien a été retenu, hypothèse la plus favorable au locataire. Les travaux à plus-value de 1988 s'élèvent ainsi à 300'000 fr. (500'000 fr. x 60 %). En réévaluant 40 % de ce montant en fonction de l'évolution de l'IPC de 43.8 %, les fonds propres investis actualisés se montent à 352'560 fr. ( $[300'000 \text{ fr.} \times 40 \%] + 43.8 \% + [300'000 \text{ fr.} \times 60 \%]$ ). Les travaux à plus-value de 2009 s'élèvent ainsi à 91'266 fr. 60 (152'111 fr. x 60 %). En réévaluant 40 % de ce montant en fonction de l'évolution de l'IPC de 0.7 %, les fonds propres investis actualisés se montent à 91'522 fr. 15 ( $[91'266 \text{ fr. } 60 \times 40 \%] + 0.7 \% + [91'266 \text{ fr. } 60 \times 60 \%]$ ). Le total des fonds propres investis est de 2'941'781 fr. 05 (2'461'110 fr. + 352'560 fr. + 36'588 fr. 90 + 91'522 fr. 15), le rendement admissible de 95'607 fr. 90 (2'941'781 fr. 05 x [2.75 % + 0.5 %]), l'état locatif admissible de 131'919 fr. 80 (95'607 fr. 90 + 39'983 fr. 90 – 3'672 fr.) et le loyer mensuel admissible de 2'308 fr. 20 ( $[131'919 \text{ fr. } 80 / 1'127.8 \text{ m}^2 \times 236.8 \text{ m}^2] / 12$ ). Il résulte de ce qui précède que loyer mensuel net de 2'312 fr. ne procure pas un rendement excessif aux bailleurs. 11. Enfin, la somme de 6'300 fr. allouée à titre de dépens en première instance, que l'appelant considère trop élevée, n'est pas critiquable compte tenu de la complexité de l'affaire. Elle l'est d'autant moins que l'appelant prétend, en cas de gain de l'appel, à des dépens de 15'000 francs. On ne saurait dire que les intimés ont causé des frais inutiles au sens de l'art. 108 CPC, dès lors qu'on ne saurait leur reprocher d'avoir eu besoin de temps pour reconstituer une comptabilité et effectuer des recherches de documents remontant à près de 25 ans. Il n'y a pas lieu de s'écarter du principe de l'art. 106 CPC, selon lequel les frais sont mis à la charge de la partie succombante. 12. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'229 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelant doit verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 9'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif du 23 novembre 2010 des dépens en matière civile ; RSV 270.11.6]).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.