

VD_FINDINFO HC / 2022 / 874 vom 20. April 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-04-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___874

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 874 du 20 avril 2023

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 874 del 20 aprile 2023

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER INITIAL, LOYER ABUSIF, MOTIVATION DE LA DEMANDE | 257e CO, 269 CO, 269a let. c CO, 311 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

CPC). La partie intimée peut interjeter un appel joint dans sa réponse sur l'appel (art. 313 al. 1 CPC), en observant les règles de forme qui s'appliquent à l'appel principal (ATF 138 III 568 consid. 3.1).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. L'appel joint est également recevable, dès lors qu'il a été formé dans une réponse déposée en temps utile et qu'il satisfait aux prescriptions de forme de l'art. 311 CPC.

E. 1.3

Le 7 mars 2023, l'appelante a déposé une écriture, valant réponse sur l'appel joint du 19 décembre 2022. Cependant, dans cette écriture, l'appelante ne s'est pas déterminée au sujet du grief invoqué par l'intimé dans son appel joint (cf. consid. 5 infra), mais a fourni des explications complémentaires relatives aux moyens qu'elle a soulevés dans son propre appel ou a invoqué de nouveaux éléments, dont la prescription en lien avec l'enrichissement illégitime. L'appelante a d'ailleurs pris des conclusions similaires à celles figurant dans son appel du 27 avril 2022. La partie qui forme un appel n'a toutefois pas la possibilité de compléter celui-ci après l'échéance du délai prévu pour déposer appel selon l'art. 311 CPC, celui-ci n'étant pas prolongeable (cf. ATF 137 III 617, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_75/2019 du 19 février 2019 consid. 3.1 et 3.2). Les moyens nouveaux et complémentaires déposés par l'appelante dans l'écriture du 7 mars 2023 se révèlent donc tardifs, de sorte que cette écriture doit être déclarée irrecevable en tant qu'elle sort du cadre de la réponse sur l'appel joint du 19 décembre 2022. Il s'ensuit que les déterminations du 20 mars 2023, qui concernent l'écriture du 7 mars 2023, doivent également être déclarées irrecevables.

E. 1.4

La pièce 100 produite à l'appui de l'appel, à savoir un contrat de bail à loyer du 26 avril 2013, aurait pu l'être devant l'autorité de première instance, de sorte qu'elle ne respecte pas les exigences prévues à l'art. 317 al. 1 CPC. Elle doit donc être déclarée irrecevable.

E. 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 la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1 ; TF 5A_605/2018 du 7 décembre 2018 consid. 5.3 ; TF 4A_536/2017 du 3 juillet 2018 consid. 3.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

E. 3

L'appelante ne conteste pas qu'aucune formule officielle de fixation du loyer initial n'a été notifiée au locataire. Elle fait valoir qu'elle n'avait pas besoin de notifier une telle formule, dès lors que ses statuts primeraient l'OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11) et certaines dispositions légales du CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Elle se fonde à cet égard sur l'art.

E. 3.1

et les arrêts cités). Pour apprécier le critère de l'art. 269a let. c CO, les coûts du propriétaire, tels que les coûts financiers, les frais d'entretien et les charges courantes, sont pris en compte en fonction de données générales et abstraites, lors de la fixation du taux de rendement admissible (Lachat et al., op. cit., p. 619). Le taux de rendement admissible se définit au regard de la nécessité d'obtenir un rendement brut devant « couvrir les frais ». Ce rendement brut doit donc être suffisant pour que le bailleur puisse rentabiliser son capital propre et assumer ses charges financières (intérêts des fonds empruntés), ses charges courantes et ses frais d'entretien. En cumulant ces divers postes en fonction des données générales, la pratique a retenu un taux admissible de l'ordre de 2% à 2,5%, voire de 3% au-dessus de l'intérêt hypothécaire de référence (ATF 118 II 124 consid. 5 ; Lachat et al., op. cit., pp. 620 s. et les références citées). Dans cette fourchette, il convient de tenir compte, à la hausse comme à la baisse, des particularités de l'investissement, notamment le rapport entre le prix du terrain et celui de la construction, le prix du terrain ne nécessitant pas d'entretien ; le prix particulièrement élevé du terrain plaide pour un taux proche de 2% (Bohnet/Broquet, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle 2017, n. 103 ad art. 269a CO). Le rendement brut se détermine par le rapport exprimé en pourcent entre le loyer net de l'objet loué et les frais d'investissement ([état locatif x 100] :

frais d'investissement = taux de rendement brut) ; les frais d'investissement correspondent au prix du terrain et au coût de la construction, ainsi qu'aux frais annexes qui leur sont liés (Lachat et al., op. cit., pp. 619 et 631). Le taux hypothécaire à prendre en considération est celui du marché. Le taux hypothécaire effectivement pratiqué par le prêteur du bailleur, notamment celui prévu par un contrat de prêt hypothécaire à taux fixe, ne doit pas être retenu (Lachat et al., op. cit., pp. 589 s.). Ainsi, il s'impose de tenir compte du taux de référence publié par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), conformément à l'art. 12a al. 1 et 2 OBLF (Lachat et al., loc. cit.). S'agissant du taux de majoration admissible, le Tribunal fédéral, en matière de calcul de rendement net, admet que le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués soit fixé à 2%, et non plus à 0,5%, en sus du taux hypo-thécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2% (cf. ATF 147 III 14 consid. 8.4). Il admet également que la limitation à 40% du coût des fonds propres, sans égard aux fonds propres réellement investis, ne peut alors être maintenue (cf. ATF 147 III 14 consid. 8.3). La doctrine et la jurisprudence cantonale en ont déduit que le taux de rendement admissible en matière de calcul du rendement brut devait également être réévalué, sauf à être inférieur au rendement net, ce qui serait difficilement compréhensible, et que la majoration de 2% à 2,5%, voire à 3% (cf. supra), devait ainsi être de 3,5% à 4% (cf. CACI 1 er avril 2021/162 consid. 4.2 ; Conod, « Rendement net art. 269 CO ; réévaluation des fonds propres ; taux de rendement des fonds propres », Newsletter bail.ch, décembre 2020, p. 7).

E. 4

L'appelante conteste la méthode utilisée par les premiers juges pour fixer le loyer initial de l'appartement loué par l'intimé. Elle fait valoir qu'il conviendrait d'appliquer la méthode absolue, que le loyer devrait en particulier être adapté en fonction de l'emplacement et qu'il y aurait lieu de se fonder sur des statistiques pour fixer le loyer initial. Elle estime ainsi que, selon les statistiques du 27 janvier 2014 de la [...], un logement de deux pièces construit en 2013 devrait avoir un loyer de 1'263 francs. A titre subsidiaire, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir sous-estimé la valeur locative du logement concerné. Elle expose en substance que la surface nette habitable de l'immeuble serait de 1'298,65 m² et que le loyer de l'appartement loué par l'intimé, avec vue sur le lac, devrait être arrêté à 1'200 fr. par mois.

E. 4.1.1

Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). Ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO) ou, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais (art. 269a let. c CO). Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (art. 11 al. 1 OBLF). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (art. 11 al. 4 OBLF).

E. 4.1.2

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement

excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Dans l'application de cette méthode, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère des loyers du marché (c'est-à-dire les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques et, partant, exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (soit le rendement net) ne peut pas être combiné avec des facteurs liés au marché, tels qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 147 III 14 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le critère du rendement net de l'art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis. Le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières ; le loyer est ainsi contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire, lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative (ATF 147 III 14 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le critère absolu des loyers usuels de la localité ou du quartier de l'art. 269a let. a CO est fondé sur les loyers du marché ; l'art. 11 OBLF détermine les loyers déterminants pour le calcul de ceux-là (cf. ATF 147 III 14 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (cf. ATF 148 III 209 consid. 3.1 ; ATF 147 III 14 consid. 4.2 et l'arrêt cité). En d'autres termes, si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur. Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible, le cas échéant en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (cf. ATF 142 III 575 consid. 2.2).

E. 4.1.3

Le législateur était parfaitement conscient des risques inhérents à un système des loyers calculés sur la base des coûts. C'est la raison pour laquelle, prévoyant que l'art. 269 CO risquait de mettre un frein à la construction de nouveaux logements, il a introduit, en 1989, la possibilité, pour les « constructions récentes », de calculer le loyer en fonction du rendement brut, celui-ci permettant au bailleur d'obtenir un rendement supérieur à celui autorisé par les autres critères légaux ; il s'agit d'une exception au rendement net prévu à

l'art. 269 CO (TF 4A_465/2015 du 1^{er} mars 2016 consid. 5.6.1). L'art. 269a let. c CO ne s'applique qu'aux constructions récentes, soit celles dont il est encore aisé de déterminer le prix de revient, ce qui est le cas pour les immeubles jusqu'à dix ans d'âge environ (Lachat et al., op. cit., p. 619), étant précisé qu'est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins au moment où débute le bail (cf., pour le détail, ATF 148 III 209 consid.

E. 4.2.1

En l'espèce, l'immeuble dans lequel l'intimé loue le logement litigieux à l'appelante a été érigé il y a moins de dix ans, de sorte qu'il s'agit d'une construction récente. Dans ce cas, les premiers juges pouvaient, dans le cadre du calcul du loyer initial, faire exception au calcul selon le rendement net prévu à l'art. 269 CO et fixer le loyer initial en appliquant le critère du rendement brut au sens de l'art. 269a let. c CO, l'application de ce critère étant d'ailleurs plus favorable au bailleur qu'un calcul du rendement net de l'immeuble concerné. Les éléments nécessaires au calcul du rendement brut de l'immeuble figurent au dossier, de sorte que le recours à des statistiques était exclu. On sait en effet que le prix d'acquisition du terrain s'est élevé à 813'680 fr., que le coût de la construction s'est monté à 4'412'281 fr. et que la construction du garage, qui ne doit pas être prise en compte dans la mesure où l'intimé n'y loue aucune place de parc, a coûté 475'465 francs. Dans ces circonstances, la méthode absolue de fixation du loyer devait être appliquée et l'autorité de première instance n'avait pas besoin de se référer à des statistiques pour fixer le loyer initial du logement litigieux. Selon la jurisprudence, l'utilisation de celles-ci, qui entre en ligne de compte dans le cadre du critère des loyers du marché au sens de l'art. 269a let. a CO, n'intervient en effet que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de calculer le rendement de l'objet loué, la priorité devant être donnée au critère du rendement (cf. notamment ATF 142 III 575). Le grief de l'appelante est donc infondé.

E. 4.2.2

L'appelante, qui estime que les premiers juges auraient sous-évalué la valeur locative du logement litigieux, expose que le montant total de la construction s'élèverait à 5'225'961 fr., correspondant selon elle à un montant de 4'750'497 fr. pour les frais liés aux habitations et à un montant de 478'465 fr. pour les frais liés au garage, que le taux de rendement admissible serait de 6% et que le rendement brut de l'habitation serait dès lors de 285'030 francs. Elle indique toutefois que la surface nette habitable de l'immeuble ne serait pas de 1'330,90 m², comme l'ont retenu les premiers juges, mais de 1'298,65 m². Elle explique cette différence de 32,25 m² par le fait qu'il conviendrait de tenir compte de la moitié de la surface des balcons pour l'ensemble des appartements de l'immeuble, et non seulement, comme l'a fait l'autorité de première instance, pour le logement loué à l'intimé. Dans le cadre de leur calcul du rendement brut, les premiers juges ont, comme on l'a vu, arrêté le montant du coût total d'acquisition de l'immeuble concerné à 4'750'496 fr. (813'680 fr. + 4'412'281 fr. - 475'465 fr.). On relève à cet égard une erreur, dans la mesure où le résultat de ce calcul donne en réalité 4'750'316 francs. Ils ont ensuite majoré le taux hypothécaire de référence, qui était de 2% lors de la conclusion du contrat, de 4% et ont retenu un rendement brut annuel admissible de 285'029 fr. 76 (4'750'496 fr. x 0,06) qui devait être de 285'018 fr. 96 (4'750'316 fr. x 0,06). Enfin, l'autorité de première instance a relevé que, selon le document intitulé « situation 2013 », la surface nette habitable totale de l'immeuble était de 1'330,90 m² et celle de l'appartement de l'intimé de 56,4 m², dont il y avait lieu de déduire, selon les recommandations de l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier

(ci-après : l'USPI), la moitié de la surface du balcon, soit 2,15 m². Elle a considéré que le loyer mensuel admissible du logement était ainsi de 968 fr. 20, montant qu'elle a apparemment arrondi à 970 fr. ($[285'029 \text{ fr. } 76 : 1330,90 \text{ m}^2] \times 54,25 \text{ m}^2 : 12$). L'argumentation de l'appelante est pertinente sur ce point. Dès lors que, dans le calcul de la surface nette habitable, on réduit, selon les recommandations de l'USPI, la surface du balcon de moitié, il convient de le faire non seulement pour l'appartement litigieux, mais aussi pour les autres logements de l'immeuble. Or, l'autorité de première instance ne l'a pas fait, puisqu'elle s'est limitée à réduire de moitié la surface du balcon de l'intimé dans son calcul. Selon le document intitulé « situation 2013 » établi par l'appelante, l'immeuble contient, d'une part, cinq appartements de 2 pièces de 56,40 m² avec un balcon de 4,30 m², ce qui donne un total de surface de balcon de 21,5 m² et, d'autre part, dix appartements de 3,5 pièces de 99,40 m² avec un balcon de 6 m², ce qui fait une surface totale de balcon de 60 m², les trois studios de 18,30 m² n'ayant pas de balcon. Ainsi, la surface totale de balcon de l'immeuble s'élève à 81,5 m², qu'il y a lieu de réduire de moitié, soit par 40,75 m², et de déduire de la surface nette habitable totale, par 1'330,90 m², donnant en définitive une surface nette habitable de 1'290,15 m². Au vu de ces éléments, le loyer initial de l'appelante devrait être fixé à 998 fr. 73 ($[285'018 \text{ fr. } 96 : 1'290,15 \text{ m}^2] \times 54,25 \text{ m}^2 : 12 \text{ mois}$). L'appelante a pour sa part calculé un résultat de 992 fr. 24, mais entend « corriger » le loyer de l'appartement et l'augmenter à 1'200 fr., parce qu'il y aurait, selon elle, lieu de l'adapter en fonction de son emplacement. Elle estime en particulier qu'il conviendrait de tenir compte de la vue sur le lac du logement de l'intimé. Cependant, outre que l'intéressée n'explique pas comment elle parvient à un montant de 1'200 fr., le raisonnement qu'elle tient est erroné. Pour fixer le loyer initial, l'intéressée n'a en effet pas la possibilité d'appliquer, en plus du critère du rendement, le critère des loyers du marché en comparant les loyers appliqués dans la localité ou le quartier. Selon la jurisprudence, le critère du rendement a la priorité et les deux critères précités, qui ne peuvent être combinés, s'excluent l'un de l'autre. Ainsi, l'appel doit, sous réserve du sort de l'appel joint (cf. consid. 6 infra), être très partiellement admis sur ce point. Il résulte de ce qui précède que le loyer mensuel dû par l'intimé à l'appelante pour l'appartement en question doit être fixé à 998 fr. 75 dès le 1^{er} novembre 2013. L'appelant devra dès lors rembourser à l'intimé, dans les trente jours à partir de l'entrée en force du présent arrêt, les montants versés en trop à titre de loyer par celui-ci, soit 201 fr. 25 par mois depuis le 1^{er} novembre 2013. Le montant de la garantie de loyer, convenue à l'art. 5 du contrat de bail conclu entre les parties le 16 octobre 2013, sera enfin réduit à 2'996 fr. 25.

E. 5

A sa conclusion III, l'appelante a conclu à ce qu'il soit constaté que l'intimé a agi de façon téméraire en utilisant le défaut de notification de la formule officielle relative à la fixation du loyer initial pour compenser le non remboursement du matériel qui était entreposé dans sa cave. Il requiert l'allocation de dépens pour « démarches téméraires ».

E. 5.1

L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision

attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1). En cas de conclusions chiffrées, celles-ci doivent en outre être justifiées, sous peine d'irrecevabilité, dans la motivation (cf. TF 4A_260/2022 du 7 mars 2023 consid. 1.2).

E. 5.2

En l'espèce, l'appelante se limite à prendre la conclusion III précitée, mais n'expose aucune motivation à cet égard. Elle n'explique donc pas comment l'intimé aurait agi de façon téméraire. Par ailleurs, dans leur jugement, les premiers juges ont examiné le moyen de l'appelante selon lequel l'intimé aurait commis un abus de droit en invoquant la nullité de son loyer initial et ont rejeté celui-ci (jgt, pp. 11 à 12). L'intéressée n'a pas remis en cause ce passage du jugement querellé, comme il lui appartenait de le faire. Il s'ensuit que la conclusion III de l'appelante ne répond pas aux exigences de motivation prévues à l'art. 311 al. 1 CPC et doit être déclarée irrecevable.

E. 6

Dans son appel joint, l'intimé reproche aux premiers juges d'avoir opéré une majoration de 4% au calcul du rendement de l'immeuble qu'il loue à l'appelante. Il estime qu'un tel raisonnement serait critiquable, dès lors que les bases de calcul du rendement brut et du rendement net ne seraient pas identiques, et qu'une majoration de l'ordre de 2,5% aurait été largement suffisante afin de tenir compte du but de la loi et pour garantir un rendement brut suffisant au bailleur. L'intimé expose que, selon ce taux de majoration, le rendement brut annuel admissible de l'immeuble en question se serait élevé à 213'772 fr. 30 et que le loyer admissible aurait dû être fixé à 726 fr. 14 par mois, et non à 968 fr. 20 par mois. Il n'y a pas lieu de suivre le raisonnement de l'intimé. Celui-ci se contente en effet tout d'abord d'affirmer que l'arrêt rendu le 1^{er} avril 2021 sur cette question par l'autorité de céans (cf. CACI 1^{er} avril 2021/162) serait controversé et que les bases de calcul du rendement brut et du rendement net ne sont pas les mêmes. Il ne fournit toutefois aucune explication complémentaire à cet égard et ne détaille pas sur quelle base il s'est fondé pour procéder à son propre calcul, de sorte qu'il n'apparaît pas respecter l'obligation de motivation (cf. consid. 5.2 supra). On rappelle par ailleurs que le calcul du rendement brut, plus favorable au bailleur, s'applique, comme dans le cas présent, aux constructions récentes et qu'il est censé encourager les constructions (cf. Bohnet/Broquet, op. cit., n. 97 ad art. 269a CO). Si on suivait l'intimé, il se produirait des cas où le rendement net serait calculé à un montant égal, voire supérieure, à celui du rendement brut. Or, c'est précisément ce qu'a voulu éviter l'autorité de céans en rendant son arrêt du 1^{er} avril 2021. A titre d'exemple théorique, pour un immeuble entièrement financé par des fonds propres, en supposant un taux hypothécaire de référence de 2%, le rendement admissible de ceux-ci serait, selon la jurisprudence actuelle, de 4% en prenant en compte la méthode du rendement net. Cependant, il faudrait encore tenir compte des charges courantes et d'entretien, qui représentent en pratique entre

15% et 20% de l'état locatif (cf. Lachat et al., op. cit., p. 562). Cela signifie que le rendement des fonds propres, à 4%, devra correspondre à 80% de l'état locatif, c'est-à-dire que l'état locatif admissible doit correspondre à 5% de l'investissement. Pour le même immeuble, le rendement brut admissible, avec une majoration de 2,5%, serait de 4,5% des fonds propres et donc inférieur au rendement net, ce qui est insoutenable. Dans le cas d'un immeuble financé à 60% par des fonds étrangers, le calcul dépend des conditions concrètes posées par le prêteur. Le taux moyen des emprunts sera vraisemblablement supérieur au taux de référence. En supposant un taux moyen de 3%, le rendement net, correspondant à 80% de l'état locatif, est de 3,4% (rendement des fonds propres : $X [= \text{investissement total}] \times 40\% \times 4\% = 1,6\%$ + charges financières : $X \times 60\% \times 3\% = 1,8\%$), de sorte que le rendement net admissible est de 4,25% ($3,4\% \times 1,25$), presque égal au rendement brut admissible de 4,5%, et cela sans tenir compte de l'indexation des fonds propres (cf. Lachat et al., op. cit., p. 542). Il s'ensuit que la majoration de 4% opérée par les premiers juges, qui ont suivi l'arrêt rendu le 1^{er} avril 2021 par l'autorité de céans, est adéquate et doit être confirmée, et que c'est à juste titre qu'ils ont utilisé un taux de 6% (taux hypothécaire de 2% + majoration de 4%) pour calculer le rendement brut annuel admissible de l'immeuble litigieux. On peut encore relever qu'avant la nouvelle juris-prudence fédérale (ATF 147 III 14), pour un taux de référence de 2%, les fonds propres devaient, en matière de rendement net, rapporter 2,5% et le rendement brut d'un immeuble devait être, suivant les cas, de 4% à 4,5%, voire à 5%. Depuis le changement de jurisprudence, les fonds propres doivent rapporter, dans le cadre d'un calcul de rendement net, avec un taux de référence de 2%, 4,5%. Il ne serait dès lors ainsi pas soutenable de maintenir le rendement brut entre 4% et 4,5%. Dans ces conditions, le taux de 6% précité est conforme à la règle posée par le Tribunal fédéral, le rendement brut représentant toujours 1,5% de plus que le rendement admissible des fonds propres.

E. 7

En définitive, l'appel doit être très partiellement admis et l'appel joint doit être rejeté. Le jugement entrepris sera dès lors réformé aux chiffres I, II et III de son dispositif dans le sens des considérants (cf. consid. 4.2.2 supra) et confirmé pour le surplus. Les frais relatifs à l'appel principal, arrêtés à 1'552 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront, vu le sort de la cause, mis par 1'400 fr. à la charge de l'appelante et par 152 fr. à la charge de l'intimé (art. 106 al. 2 CPC). Les frais relatifs à l'appel joint, arrêtés à 1'580 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé devra enfin rembourser à l'appelante la somme de 152 fr. à titre de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC). L'intimé obtient presque entièrement gain de cause sur l'appel de l'appelante, mais succombe sur l'entier de son appel joint. Il se justifierait, dans ces conditions, de compenser les dépens, mais on ne peut allouer aucun dépens à l'appelante, qui a agi sans l'assistance d'un mandataire. Il se justifie dès lors de mettre à la charge de l'appelante, pour l'ensemble de la cause, des dépens réduits de quatre dixièmes (cf. art. 106 al. 2 CPC). Ainsi, la charge des dépens pouvant être évaluée pour l'intimé, au regard de la teneur de sa réponse, à 3'000 fr., l'appelante lui versera des dépens réduits de deuxième instance de 1'200 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).