

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/27593/2012

ACJC/997/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 7 SEPTEMBRE 2015

Entre

Madame A _____, domiciliée _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 novembre 2014, comparant par l'ASLOCA, 12, rue du Lac, case postale 6150, 1211 Genève 6, en les bureaux de laquelle elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B _____, domicilié _____ (GE), intimé, comparant par Me Christophe A. Gal, avocat, avenue Krieg 7, case postale 290, 1211 Genève 17, en l'étude duquel il fait élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 09.09.2015.

EN FAIT

- A.** Par jugement du 10 novembre 2014, expédié pour notification aux parties le 13 novembre 2014, le Tribunal des baux et loyers (ci-après : le Tribunal) a, préalablement, confirmé en tant que de besoin que le loyer annuel net de l'appartement de cinq pièces loué par A_____ au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 7, chemin C_____ à D_____ (Genève) est actuellement de 17'892 fr., soit 1'491 fr. par mois, charges non comprises (ch. 1 du dispositif), a débouté A_____ de ses requêtes en baisse de loyer (ch. 2), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 4).

En substance, les premiers juges, amenés à statuer sur une demande de baisse de loyer à la sortie du contrôle étatique, ont retenu que dans la mesure où le bailleur n'avait pas produit le calcul de rendement de l'immeuble litigieux, il convenait de déterminer si le loyer était abusif en se fondant sur les statistiques officielles genevoises, tout en tenant compte de leurs lacunes. Puisque la moyenne statistique se révélait plus élevée que le dernier loyer fixé pour le logement de la locataire, le Tribunal a qualifié celui-ci de non abusif. Quant à la baisse du loyer pour la place de parc, il ne ressortait pas du dossier que le loyer de celui-ci était sorti du contrôle de l'Etat, étant précisé que le contrat de bail faisait mention d'un contrôle d'une durée de 20 ans dès l'année 1996.

- B. a.** Par acte déposé le 11 décembre 2014 au greffe de la Cour de justice (ci-après : la Cour), A_____ (ci-après : la locataire ou l'appelante) forme appel contre ce jugement, dont elle sollicite l'annulation. Elle conclut, principalement, à ce que le loyer de l'appartement litigieux soit fixé annuellement à 8'856 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} mars 2013 et que le loyer de la place de parc soit fixé annuellement à 816 fr., dès le 1^{er} mars 2013 également. Subsidiairement, la locataire conclut au renvoi de la cause au Tribunal, afin que ce dernier procède au calcul du rendement.

En substance, l'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir violé l'art. 8 CC, ainsi que les art. 164, 247 CPC et 269 CO, en ne procédant pas à un calcul de rendement partiel sur la base des éléments à disposition, en particulier de l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994, lequel fait état du prix de revient de l'immeuble.

Après avoir effectué ledit calcul de rendement sur la base des éléments à sa disposition, l'appelante arrive à la conclusion que les loyers litigieux, aussi bien pour le logement que la place de parc, doivent être réduits de 50,53%.

- b.** Dans sa réponse du 15 janvier 2015, B_____ (ci-après : le bailleur ou l'intimé) conclut au déboutement de l'appelante de toutes ses conclusions et à la confirmation du jugement entrepris. Il sollicite également la condamnation de l'appelante en tous les dépens de l'instance.

Selon le bailleur, dans la mesure où il n'était pas en mesure d'apporter les éléments permettant le calcul du rendement, c'était à juste titre que les premiers juges s'étaient référés aux statistiques pour déterminer l'éventuel caractère abusif du loyer de l'appartement.

L'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994 ne pouvait permettre le calcul du rendement comme le prétendait l'appelante, puisque les charges courantes et d'entretien n'y figuraient pas. De même, le prix de vente effectif de l'immeuble n'était pas mentionné et le prix d'acquisition de l'immeuble, en particulier des fonds propres, lui était inconnu, de sorte à rendre impossible tout calcul de rendement.

c. L'appelante n'a pas fait usage de son droit de réplique dans le délai imparti à cet effet.

d. Les parties ont été avisées le 19 février 2015 de ce que la cause était gardée à juger.

C. Les éléments suivants résultent de la procédure :

a. Le 25 juillet 2005, les parties ont conclu deux contrats de bail à loyer portant respectivement sur la location d'un appartement de cinq pièces de 83 m² situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 7, chemin C_____, dans la commune de D_____, et d'une place de parc intérieure, n° 7, dans l'immeuble sis 5, chemin C_____.

b. La durée initiale des baux était d'une année et quinze jours, du 16 août 2005 au 31 août 2006, puis renouvelable tacitement d'année en année.

c. Le bail de l'appartement était soumis au contrôle de l'Etat pour une durée de vingt ans, ce dernier devant se terminer fin 2012 à teneur du contrat.

S'agissant de la place de parc, selon le contrat de bail, celui-ci était également soumis au contrôle de l'Etat pour une durée de vingt ans et ce, dès l'année 1996.

d. Le 29 août 2012, B_____ est devenu propriétaire des immeubles sis 5 et 7, chemin C_____, à D_____. La publication foncière du 29 août 2012, relative à cette acquisition, mentionne une donation.

e. Le loyer mensuel net de l'appartement a été fixé par contrat à 1'381 fr., puis porté à 1'491 fr. par avis de modification du loyer du 10 mai 2006, avec effet au 1^{er} juillet 2006. Cet avis n'a pas été contesté.

f. Par "Avis de modification de loyer autorisé par la Direction du logement" adressé à la locataire le 19 octobre 2012 par le bailleur, le loyer mensuel de l'appartement a été porté à 1'508 fr. 40, charges en sus, dès le 1^{er} décembre 2012.

L'augmentation était motivée par la "Variation du taux de l'intérêt hypothécaire". Il était mentionné un taux hypothécaire de référence de 2,25%.

g. En ce qui concernait le loyer mensuel de la place de parc n° 7, il était de 137 fr. initialement.

Par "Avis de modification de loyer autorisé par la Direction du logement" du 19 octobre 2012, le bailleur a avisé la locataire de l'augmentation du loyer de la place de parc à 139 fr. dès le 1^{er} décembre 2012. L'augmentation était également motivée par la variation du taux de l'intérêt hypothécaire.

h. Par courrier du 9 novembre 2012 adressé à la Régie E_____ (ci-après : la régie), la locataire a sollicité une baisse du loyer de l'appartement et de la place de parc fondée sur le calcul de rendement, pour le 1^{er} mars 2013 ou toute autre échéance contractuelle, compte tenu de la sortie de l'immeuble du contrôle de l'Etat. Elle a prié le bailleur de lui faire part de sa position dans un délai de trente jours et de lui transmettre son calcul de rendement, ainsi que toutes pièces nécessaires à ce calcul, en particulier l'arrêté initial du Conseil d'Etat.

Au surplus, elle l'a informé du dépôt d'une réclamation écrite contre les deux avis de modification de loyer du 19 octobre 2012 auprès du Service de surveillance des loyers.

i. Le même jour, la locataire a formé une réclamation par-devant le Service de surveillance des loyers. Elle a conclu à la constatation de la nullité des avis de modification de loyer du 19 octobre 2012 et, subsidiairement, à leur annulation.

A l'appui de sa réclamation, elle a fait valoir que la décision de l'Office du logement autorisant la modification de l'état locatif n'avait pas été annexée aux avis de modification de loyer litigieux.

j. Le 13 décembre 2012, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers (ci-après : la Commission) de deux requêtes en baisse de loyer, portant respectivement sur l'appartement et la place de parc. Ces requêtes ont été enregistrées respectivement sous les numéros de cause C/27592/2012 et C/27593/2012. Déclarées non conciliées par la Commission le 26 février 2013, les causes ont été introduites par la locataire auprès du Tribunal le 10 avril 2013.

La locataire a conclu préalablement à ce qu'il soit ordonné au bailleur d'effectuer un calcul de rendement et de produire toutes les pièces nécessaires à ce calcul. A titre principal, la locataire a conclu à ce que lui soit accordée une diminution de loyer de 30% dès le 1^{er} mars 2013 ou toute autre échéance contractuelle, pour l'appartement et pour la place de parc, sous réserve d'amplification en fonction du résultat du calcul de rendement, et à ce que le bailleur soit condamné à lui restituer le trop-perçu du loyer.

A l'appui de ses conclusions, elle a fait valoir que l'immeuble avait été construit sous le régime HLM, qu'il était sorti du contrôle de l'Etat au 31 décembre 2012 et que le bailleur n'avait pas répondu à sa demande de baisse de loyer de 30%. Selon elle, la jurisprudence permettait aux locataires de solliciter une baisse de loyer fondée sur le calcul de rendement lors de la sortie du contrôle de l'Etat de leur immeuble. Le loyer sur lequel il convenait de calculer cette baisse était un loyer annuel de 17'892 fr. (soit 1'491 fr. par mois), l'avis de modification de loyer du 19 octobre 2012 étant manifestement nul et faisant l'objet d'une réclamation auprès du Service de surveillance des loyers.

k. Le Tribunal a ordonné la jonction des causes C/27593/2012 et C/27592/2012 sous le numéro C/27593/2012, par ordonnance du 27 mai 2013.

l. Par décision sur réclamation du 16 août 2013, l'Office du logement a constaté la nullité des avis de modification du 19 octobre 2012 et a admis, en conséquence, la réclamation de la locataire en raison de l'absence de l'autorisation de modification de l'état locatif annexée aux avis précités.

m. Dans ses écritures responsives du 27 août 2013, le bailleur a conclu principalement à ce qu'il soit "dit que la demande de baisse de la locataire n'est pas recevable et n'est pas acceptée" et à ce qu'il soit "dit que les recours 27'592 et 27'593 sont irrecevables". Il conclut également à ce qu'il soit confirmé que les avis de hausse notifiés le 19 octobre 2012 sont applicables et à ce que la locataire soit déboutée de sa demande de calcul de rendement.

A l'appui de ses conclusions, le bailleur a relevé que les demandes enregistrées sous les causes C/27592/2012 et C/27593/2012 étaient irrecevables à trois titres. Premièrement, selon les avis de hausse du 19 octobre 2012, la locataire devait faire sa réclamation auprès du Service de surveillance des loyers. Par ailleurs, selon l'art. 27 LGL, les décisions du Conseil d'Etat fixant les loyers à percevoir ne pouvaient faire l'objet d'aucun recours. Deuxièmement, les recours étaient hors délai puisqu'ils avaient été déposés le 13 décembre 2012, alors que les avis de modification avaient été notifiés le 19 octobre 2012. Les conclusions de la locataire en contestation du loyer n'étaient en outre pas motivées. Troisièmement, les conclusions de la locataire en contestation de loyer suivaient le sort de la demande principale, de sorte qu'elles étaient également irrecevables. Au surplus, le bailleur a relevé que la demande de hausse devait être validée, car elle ne pouvait faire l'objet d'aucun recours selon l'art. 27 LGL. La demande reconventionnelle de baisse devait être rejetée car le Tribunal ne pouvait pas simultanément traiter une hausse et une baisse de loyer et cette demande ne respectait, de plus, pas le délai légal d'un an entre deux modifications de loyer. Enfin, le calcul de rendement ne s'appliquait pas, le loyer ayant été fixé récemment et l'immeuble n'était pas récent (plus de vingt ans). Le calcul n'était en outre pas faisable, l'immeuble datant du siècle dernier.

n. Lors de l'audience de débats principaux du 19 novembre 2013 du Tribunal, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

Le Conseil de la locataire a confirmé, sans être contredit, que l'Office du logement avait admis la contestation formée par cette dernière auprès du Service de surveillance des loyers et avait déclaré nulle la majoration de loyer, par décision du 26 août 2013. Selon un entretien téléphonique avec cette autorité, cette décision était définitive, n'ayant pas été contestée. La locataire a précisé que les conclusions en diminution de loyer s'entendaient par rapport au loyer de 17'892 fr. par année (soit 1'491 fr. par mois).

Le bailleur, quant à lui, a confirmé que l'immeuble entier sis 7, chemin C_____, était sorti du régime HLM à la fin décembre 2012.

A l'issue de l'audience, le Tribunal a ordonné un calcul de rendement et a fixé un délai au bailleur pour produire l'ensemble des pièces nécessaires au calcul de rendement, ainsi que le calcul y relatif.

o. Dans ses écritures du 28 mars 2014, le bailleur a conclu à ce qu'il soit dit que les demandes de baisse formées par la locataire ne soient pas acceptées, que le loyer de l'appartement soit fixé à 1'508 fr. par mois, plus charges mensuelles de 250 fr., plus le télé-réseau de 29 fr. par mois, selon l'avis de majoration du 19 octobre 2012, qu'il soit dit que le loyer de la place de parc n° 7 était fixé à 139 fr. par mois et, en conséquence, à ce qu'il soit dit que les avis de modification du loyer du 19 octobre 2012 étaient valables. Au surplus, le bailleur persista dans ses conclusions du 27 août 2013.

A l'appui de ses conclusions, le bailleur a indiqué être dans l'impossibilité de produire le calcul de rendement requis. L'immeuble avait été acquis en 1994 pour 6'000'000 fr. et il ne disposait pas des pièces permettant d'établir le calcul de rendement, à savoir le contrat d'achat, le contrat de prêt hypothécaire et les documents relatifs aux frais d'achat. Les immeubles sis 5 et 7 chemin C_____ ne pouvaient être qualifiés de récents, ce qui excluait un calcul de rendement. En l'occurrence, les pièces justificatives n'existaient plus et le délai de conservation desdites pièces était prescrit.

S'agissant des avis de modification du loyer du 19 octobre 2012, ils avaient été établis sur la base de critères relatifs, et les hausses avaient été dictées et décidées par l'Office du logement. Ces hausses n'étaient donc pas nulles et ne pouvaient faire l'objet d'une contestation. Le comportement de la locataire constituait un abus de droit au sens de l'art. 2 CC.

Le loyer de la locataire n'était, par ailleurs, pas abusif, les états locatifs au 31 décembre 2012, soit à la sortie du contrôle des loyers, étant inférieurs au montant de l'état locatif maximum autorisé par l'Office du logement.

En annexe à ses écritures, le bailleur a produit l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994 mentionnant le prix de revient de l'immeuble litigieux (terrain, construction et aménagements extérieurs notamment) fixé à 6'000'000 fr., son financement (dettes hypothécaires : 4'800'000 fr., à un taux d'intérêts de 5,75%; fonds propres : 1'200'000 fr.) et son état locatif initial fixé à 322'104 fr.

p. Dans ses écritures du 30 avril 2014, la locataire a contesté les allégués du bailleur, dans la mesure où il ressortait des publications du Registre foncier que le bailleur avait reçu la parcelle en donation en date du 29 août 2012. Le bailleur n'avait cependant pas produit l'acte de donation qui devait pourtant mentionner la valeur de la parcelle. Il n'était, en outre, pas crédible de prétendre que les pièces permettant de déterminer le prix de revient de l'immeuble en 1994 n'existaient plus. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les immeubles ne peuvent être qualifiés d'anciens que s'ils avaient été acquis ou construits quelques décennies auparavant.

La locataire a conclu à ce qu'il soit ordonné au bailleur de produire l'acte de donation de 2012 par lequel il était devenu propriétaire de la parcelle litigieuse.

En annexe à ses écritures, la locataire a produit, notamment, un extrait des publications foncières concernant les immeubles litigieux, daté du 28 août 2012, faisant état d'une donation de F _____ à B _____, le bailleur actuel.

q. Lors de l'audience de débats principaux du 9 septembre 2014 du Tribunal, les conseils des parties ont plaidé.

Le conseil de la locataire a persisté à solliciter la production de l'acte de donation et un calcul de rendement. Au surplus, la locataire a maintenu ses conclusions en baisse de loyer.

Quant au représentant du bailleur, il a conclu derechef au déboutement de la locataire. L'immeuble avait été construit plus de vingt ans auparavant, de sorte qu'il s'agissait d'une construction ancienne. Une période de dix ans constituait par ailleurs la limite durant laquelle il convenait de conserver les pièces comptables. Les pièces demandées par la locataire ne pouvaient dès lors plus être produites. Le Tribunal fédéral avait d'ailleurs expressément considéré que, dans le cas de constructions anciennes, le locataire ne pouvait pas demander un calcul de rendement. Les critères s'inversaient et il convenait de se référer aux loyers usuels du quartier. La locataire n'avait cependant pas démontré que le loyer de 1'508 fr. était abusif. Le bailleur a persisté dès lors dans ses propres conclusions. S'agissant du montant du loyer de référence, soit 1'508 fr. ou 1'491 fr., il se référait aux arguments développés dans ses écritures du 28 mars 2014.

r. La cause a été gardée à juger à l'issue de l'audience du 9 septembre 2014.

s. Par courrier du 10 septembre 2014, la locataire a complété, par écrit, le contenu de sa plaidoirie orale.

- D.** L'argumentation juridique des parties sera examinée dans la mesure utile à la solution du litige.

EN DROIT

- 1.** **1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC). Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Selon la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, les contestations portant sur l'usage d'une chose louée sont de nature pécuniaire (arrêt du Tribunal fédéral 4C.310/1996 du 16 avril 1997 = SJ 1997 p. 493 consid. 1).

La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ in Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

S'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement, soit de durée indéterminée (ATF 114 II 165, consid. 2b), la valeur litigieuse déterminante doit être calculée en fonction de la baisse de loyer requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4C.169/2002 du 16 octobre 2002, reproduit in Pra 2003 n. 124 p. 661, consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, le loyer annuel du logement, charges non comprises, s'élève à 17'892 fr., selon le dernier avis de fixation valable, étant précisé que l'avis de modification de loyer du 19 octobre 2012 a été déclaré nul par l'Office du logement (désormais : Office cantonal du logement et de la planification foncière) par décision du 26 août 2013. Le loyer annuel de la place de parc s'élève à 1'644 fr.

Dans ses conclusions en première instance, la locataire a sollicité une réduction de loyer de 30%, soit annuellement de 5'860 fr. 80. En multipliant la somme précitée par vingt, la valeur litigieuse est largement supérieure à 10'000 fr. ($5'860 \text{ fr. } 80 \times 20 = 117'216 \text{ fr.}$), de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

1.3 S'agissant du loyer litigieux de l'appartement, l'appel a été interjeté dans le délai et suivant la forme prescrits par la loi (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). Il est ainsi recevable.

En revanche, s'agissant du loyer litigieux de la place de parc, l'appelante ne motive pas ses conclusions, se contentant de solliciter une baisse de loyer proportionnelle à celle qu'elle sollicite dans le cadre de l'appartement. En particulier, elle n'explique pas en quoi - ne serait-ce que succinctement - le raisonnement des pre-

miers juges serait erroné. Faute de motivation, ses conclusions à ce sujet sont irrecevables, étant précisé que la maxime inquisitoire sociale (*infra* point 1.4) ne dispense pas les parties de motiver leur appel (art. 311 al. 1 CPC; JEANDIN *in* CPC commenté, 2011, n. 3 ad art. 311 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 5C.14/2005 consid. 1.2).

1.4 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC; HOHL, Procédure civile, tome II, 2010, n. 2314 et 2416; RETORNAZ, op. cit., p. 349 ss, n. 121). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

- 2.** **2.1** Selon l'art. 270a al. 1 et 2 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais (al. 1). Le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de trente jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de trente jours (al. 2).

Une telle prétention 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 (ATF 137 III 580 consid. 2; 126 III 124 consid. 2a ; 124 III 67 consid. 3; 121 III 163 consid. 2d/bb; arrêt du Tribunal fédéral 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 2b/gg).

Exceptionnellement, la jurisprudence admet que les parties se prévalent directement d'un facteur absolu (loyers usuels du quartier, calcul de rendement; art. 269 et 269a CO), notamment lorsque l'immeuble sort d'un contrôle étatique des loyers (ATF 137 III 580, consid. 1.1; 123 III 76, consid. 4c; 121 III 397, consid. 2b/bb; arrêts du Tribunal fédéral 4A_489/2010 du 6 janvier 2011, consid. 4.2; 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 2b/gg; LACHAT, Le bail à loyer, 2008, p. 542; BOHNET *in* CPra Bail, n. 15 ad intro art. 269-270a CO).

2.2 Il n'est pas contesté que l'immeuble litigieux n'est plus soumis à un contrôle étatique des loyers depuis le 1^{er} janvier 2013. Cela ressort également de l'art. 3 de l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994. Dans ces circonstances, la locataire était en droit d'invoquer un facteur absolu pour solliciter une baisse de loyer sur la base de l'art. 270a CO pour le prochain terme contractuel, ce qu'elle a fait en faisant valoir que l'appartement litigieux procurait au bailleur un rendement abusif au sens des art. 269 CO et 269a CO.

Le bailleur, quant à lui, estime dans sa réponse à l'appel que le calcul de rendement ne peut s'appliquer, l'immeuble devant être qualifié "d'ancien" dans la mesure où il a été construit il y a plus de vingt ans, de sorte qu'il conviendrait de se fonder sur les loyers usuels du quartier pour déterminer le montant non abusif du loyer.

2.3 Selon la jurisprudence, un immeuble est dit "ancien" s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies. Cette notion a pour objectif de ne pas péjorer le bailleur qui, au regard des circonstances, ne serait plus en mesure, pour des raisons objectives, de fournir les pièces nécessaires au calcul du rendement (arrêts du Tribunal fédéral 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in SJ 2002 I p. 434).

Ainsi, on ne saurait déduire le caractère ancien d'un immeuble suivant un nombre précis d'années ou du fait que les documents nécessaires pour effectuer le calcul du rendement dépassent la période de conservation légale des documents de dix ans (art. 958f CO notamment), dans la mesure où on est en droit d'attendre d'un bailleur, dont l'immeuble est géré par des professionnels de l'immobilier, qu'il conserve les documents pertinents au-delà de ce minima (arrêt du Tribunal fédéral 4A_565/2013 du 8 juillet 2014 consid. 3.1.1 et 3.1.2).

2.4 En l'espèce, l'immeuble litigieux a été acquis récemment par donation par le bailleur, en 2012, de sorte qu'il ne peut être qualifié "d'ancien" au sens de la jurisprudence précitée.

Par ailleurs, le bailleur n'a jamais justifié de manière objective son impossibilité de fournir les documents permettant le calcul du rendement, se contentant d'indiquer qu'il ne détient pas les pièces en ses mains, sans autre explication (cf. mémoire réponse du bailleur du 28 mars 2014). Il ne ressort pas du dossier que le précédent propriétaire ne serait pas en mesure de fournir les documents nécessaires au calcul du rendement (s'agissant des charges d'exploitation), de même que les précédentes régies, étant précisé que l'immeuble litigieux a été constamment géré par des professionnels de l'immobilier. Du reste, dans le cadre d'un immeuble soumis au contrôle étatique des loyers, on est en droit d'attendre du bailleur qu'il conserve l'ensemble des documents pertinents durant l'entier de la période de contrôle, soit en l'espèce vingt ans, et même au-delà. Cas échéant, il appartenait au bailleur de consulter le dossier de l'immeuble litigieux auprès de l'Office cantonal du logement et de la planification foncière afin de reconstituer les pièces pertinentes au calcul du rendement, puisque le contrôle étatique des loyers nécessite la production régulière de pièces en lien avec la situation financière de l'immeuble (cf. notamment art. 67, 76 et 83 du Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataires - RGL).

Ainsi, faute d'impossibilité objective établie par le bailleur pour s'abstenir de fournir les documents permettant un calcul du rendement et s'agissant, quoi qu'il en

soit, d'un immeuble acquis récemment, la locataire était en droit d'invoquer ce facteur absolu pour déterminer le loyer admissible de l'appartement litigieux, en lieu et place des loyers usuels du quartier. L'on ne saurait, en effet, exclure que le défaut de production des pièces pertinentes relève de la mauvaise volonté.

3. 3.1 Il reste, cependant, à déterminer comment doit se déterminer le rendement admissible en l'espèce au regard des art. 269 et 269a CO.

3.2 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 consid. 6a p. 174). 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., p. 431; ATF 122 III 257 consid. 3a; 120 II 100 consid. 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 consid. 6a p. 174). 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 ("amortit") des fonds étrangers ou finance des travaux à plus-value; ils sont alors augmentés d'autant (ATF 122 III 257 consid. 3a ; LACHAT, op. cit., p. 429-431).

Le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché (TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4^e éd. 2009, n. 2594). 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 (arrêts du Tribunal fédéral 4A_129/2011 consid. 3.2 et références citées; 4C.285/2005 du 18 janvier 2006 consid. 2.5; 4C.234/1994 du 6 décembre 1994 consid. 3a in MRA 1995 p. 75). Le fardeau de la preuve du prix préférentiel incombe au bailleur (SIEGRIST, Der missbräuchliche Mietzins, Regel und Ausnahmen, 1997, p. 26) de même que la valeur d'imputation ou le montant concret du capital propre qu'il a investi (Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 17, p. 477).

Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise, la maxime inquisitoriale sociale (cf. *supra* point 1.4) impliquant un devoir de collaboration active des parties à l'établissement des faits (ATF 125 III 231 consid. 4a = JT 2000 I 194; arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011; 4A_127/2008 du 2 juin 2008 consid. 3.2).

La sanction du refus du bailleur de produire ces documents relève de l'appréciation des preuves (arrêt du Tribunal fédéral 4A_576/2008 du 19 février 2008 consid. 2.4). Ainsi, lorsqu'il est ordonné au bailleur de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, on peut inférer de son refus injustifié que la chose louée lui procure selon toute vraisemblance un rendement abusif, faute de quoi il aurait déféré à la demande de production des pièces (arrêts du Tribunal fédéral 4A_3/2011 du 28 février 2011 et 4A_576/2008 précité, consid. 2.4; LCHAT, *op. cit.*, p. 428). Le juge est dès lors autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (arrêt du Tribunal fédéral 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4), ou sur son expérience (arrêts du Tribunal fédéral 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5; 4A_517/2015 du 2 février 2015 consid. 5.2). Il est toutefois exclu de fonder un loyer sur les données statistiques si celui-ci procure un rendement abusif au bailleur (SJ 1998 p. 718; arrêt du Tribunal fédéral 4A_276/2011 du 11 octobre 2011, consid. 5.2.2).

Le juge cantonal dispose d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial (arrêt du Tribunal fédéral 4A_517/2014 précité, consid. 5.1.2).

3.3 En l'espèce, le Tribunal a ordonné le 12 décembre 2013 que le bailleur produise les pièces nécessaires au calcul de rendement. Le bailleur, représenté par un professionnel de l'immobilier, n'a cependant pas produit les documents pertinents et n'a pas justifié de manière convaincante son impossibilité de les produire, comme indiqué précédemment (cf. *supra* point 2.4). Un tel comportement permet de déduire, en adéquation avec la jurisprudence précitée, que le bailleur tente de cacher un rendement abusif. Cette conclusion s'impose d'autant plus que les éléments manquants sont récents, alors que l'on dispose d'éléments plus anciens (notamment l'arrêt initial du Conseil d'Etat), de sorte que les explications du bailleur ne sont pas convaincantes.

Il n'est pas nécessaire de solliciter, en appel, une nouvelle fois du bailleur la production des pièces pertinentes au calcul du rendement, d'autant plus que le bailleur est désormais assisté d'un avocat (cf. arrêt du Tribunal fédéral 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4 *in fine*) et que, dans sa réponse à l'appel, il persiste à indiquer de ne pas être en mesure de le faire.

3.4 Pour fixer un loyer approprié, la Cour se fondera sur son expérience ainsi que sur les éléments en sa possession ressortant du dossier.

Elle s'écartera des statistiques cantonales au regard des particularités du cas d'espèce, s'agissant d'un immeuble sortant d'un contrôle étatique des loyers, mais également en raison du refus de production par le bailleur des pièces pertinentes, permettant ainsi de conclure, comme indiqué précédemment, à un rendement abusif de l'appartement, ce que la référence aux données statistiques ne saurait permettre (cf. *supra* 3.2 *in fine*).

Cette approche doit d'autant plus être privilégiée lorsque la référence aux données statistiques impliquerait, comme en l'espèce, un *statu quo* sur le montant du loyer, malgré son caractère vraisemblablement abusif. Il convient en effet d'éviter que le bailleur, qui refuse sans raison valable de produire les pièces pertinentes, soit placé dans une position plus favorable que celui qui donne suite aux injonctions des autorités judiciaires.

3.5

3.5.1 En 1994, le rendement net admissible de l'immeuble a été fixé à 6,50%, comme il le ressort de l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994 (en page 4). A cette époque, le taux hypothécaire de référence était de 5,75% et l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) à 100.9 points (mai 1993 = 100 points).

Lorsque la locataire a sollicité une baisse de loyer fin 2012, le taux hypothécaire de référence était de 2,25%. Le rendement admissible était, en conséquence, de 2,75%, dans la mesure où il ne doit pas excéder de plus de 0,5% le taux hypothécaire de référence (cf. ATF 112 II 149 consid. 2b). Quant à l'indice ISPC, il se montait à 115 points (mai 1993 = 100 points).

On constate ainsi que le rendement admissible baisse de plus de 57,7% entre 1994 et 2012, ce qui tend à démontrer que la prétention de l'appelante en baisse de son loyer n'est pas infondée.

A cela s'ajoute les éléments suivants :

- La créance hypothécaire de 1^{er} rang de 3'900'000 fr. a été vraisemblablement renégociée à des conditions préférentielles au regard de la baisse importante du taux hypothécaire de référence de ces dernières années (passant de 5,75% à 2,25%). Cela ressort du reste du courrier de l'Office du logement du 19 octobre 2012, lequel mentionne un taux d'intérêt hypothécaire de 3,20% (pièce 5 bailleur) en lieu et place du taux de 5,75% figurant dans l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994, soit une baisse de 44,35%.
- La créance hypothécaire de 2^e rang de 900'000 fr. a été vraisemblablement entièrement amortie depuis 1994 ou, en tout état, fortement réduite. De même, son taux d'intérêts a été adapté aux nouvelles conditions favorables du marché, comme cela ressort également du courrier susmentionné de l'Office du logement.

-
- L'arrêté du Conseil d'Etat du 9 février 1994 se fonde sur un taux forfaitaire de 1,25% à titre de charges, soit 75'000 fr. Le bailleur n'a cependant jamais justifié les charges des dernières années de son immeuble et n'a jamais produit les documents pertinents, ce qui, selon toute vraisemblance, indique que les charges effectivement payées sont inférieures à ce taux forfaitaire. Cela semble d'ailleurs être le cas, le courrier de l'Office du logement précité mentionnant que les charges d'exploitation sont "abaissées" à 68'669 fr. dès le 1^{er} septembre 2012 puis "rétablies", pour une raison qui ne ressort pas du dossier, à 72'209 fr. dès le 1^{er} décembre 2012. Ici également, la baisse des charges d'entretien de l'immeuble plaide pour une baisse de loyer.
 - Enfin, le bailleur n'a jamais prétendu en cours de procédure avoir effectué des travaux coûteux ou à plus-values, qu'il aurait fallu, cas échéant, prendre en considération. Le dossier ne contient, du reste, aucun élément à ce sujet.
 - Quant à l'indice ISPC, celui-ci a augmenté de 13,97% entre 1994 et 2013, qu'il convient toutefois de pondérer à hauteur de 40% (art. 16 OBLF), ce qui permettrait de retenir une hausse de 5,60%. Cet élément ne peut, en tout état, au regard de l'augmentation toute relative, pas justifier une hausse ou un maintien du loyer au niveau actuel.

En définitive, au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés - qui indiquent une baisse générale et importante des charges de l'immeuble, notamment financière, ainsi qu'une baisse importante du rendement admissible - et de l'expérience de la Cour, une baisse de 25% du loyer se justifie en l'espèce.

3.5.2 Il sera relevé, à titre d'indice, que si l'on considère des fonds propres de 1'200'000 fr. en 1994, avec une réévaluation au taux indiqué ci-dessus, le montant du prix d'acquisition réactualisé s'élèverait à 6'167'640 fr. [(1'200'000 fr. + 13,97%) + 4'800'000 fr.]. Comme l'on ignore la part actuelle de fonds propres et le taux hypothécaire effectif sur les éventuels fonds empruntés, et dans la mesure où le taux de référence suisse est fondé sur le taux hypothécaire moyen des banques, il serait fait usage, à titre d'indice, d'un taux de 2,75% sur le 40% (selon le modèle théorique appliqué par le Tribunal fédéral limitant la réévaluation des fonds propres; ATF 117 II 77) du prix d'acquisition et d'un taux de 2,25% sur le solde, soit un rendement et des frais financiers de 151'107 fr. [(6'167'640 fr. × 40% × 2,75%) + (6'167'640 fr. × 60% × 2,25%)]. En y ajoutant les dernières charges attestées par l'Office du logement (pièce 5 bailleur), l'état locatif admissible s'élèverait à 223'316 fr. 20 (151'107 fr. 20 + 72'209 fr.). L'on constate ainsi que ce montant est très inférieur (environ 26%) à l'état locatif produit par le bailleur de 301'255 fr. 20 (133'267 fr. 20 + 167'988 fr.).

Le calcul de rendement sommaire, vu l'absence de collaboration du bailleur, que la Cour n'effectue qu'à titre d'indice, la conforte ainsi dans la solution qui précède.

3.5.3 Un calcul dit relatif prenant en compte la baisse du taux hypothécaire de référence (- 28,83%), partiellement compensé par la hausse de l'ISPC pris à hauteur de 40% (+ 5,58%), mènerait à une baisse de loyer de 23,25%, confortant également la Cour dans la solution qui précède.

3.6 Il convient enfin de constater que l'appelante a augmenté ses prétentions en appel, sollicitant désormais une baisse de loyer de 50,53%, en lieu et place des 30% qu'elle avait sollicités en première instance, sans établir, ne serait-ce que succinctement, que les conditions de l'art. 317 al. 2 CPC seraient réunies.

La Cour ne pourrait, en conséquence et quoi qu'il en soit, pas aller au-delà des conclusions prises en première instance par la locataire.

3.7 Ainsi, le jugement querellé sera réformé en ce sens que le loyer du logement litigieux est désormais fixé annuellement à 13'488 fr. (17'892 fr. - 25%, en tenant compte d'un multiple de 12), charges non comprises, soit mensuellement 1'124 fr., ceci dès le 1^{er} mars 2013 (art. 266c et 270a al. 1 CO).

- 4. 4.1** A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers, étant rappelé que l'art. 116 al. 1 CPC autorise les cantons à prévoir des dispenses de frais dans d'autres litiges que ceux visés à l'art. 114 CPC (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

La notion de "frais" de l'art. 22 al. 1 LaCC doit être comprise au sens de l'art. 95 al. 1 CPC, de sorte qu'elle englobe aussi bien les frais judiciaires que les dépens.

4.2 Les parties ne peuvent en conséquence prétendre à des dépens, quelle que soit l'issue de la procédure. La conclusion du bailleur visant à l'octroi de dépens ne peut ainsi qu'être rejetée.

* * * * *

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

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté le 11 décembre 2014 par A_____ contre le jugement JTBL/1285/2014, rendu le 10 novembre 2014 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/27593/2012-3, en tant qu'il porte sur le loyer de l'appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 7, chemin C_____ à D_____.

Le déclare irrecevable en tant qu'il porte sur le loyer de la place de parc intérieure n° 7 sise 5, chemin C_____ à D_____.

Au fond :

Annule les chiffres 1 et 2 du dispositif de ce jugement en tant qu'ils portent sur le loyer de l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 7, chemin C_____ à D_____.

Et statuant à nouveau :

Fixe à 13'488 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} mars 2013, le loyer annuel de l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 7, chemin C_____ à D_____.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Siégeant :

Madame Nathalie LANDRY-BARTHE, présidente; Monsieur Laurent RIEBEN et Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, juges; Monsieur Mark MULLER et Monsieur Thierry STICHER, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Nathalie LANDRY-BARTHE

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile.

Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.2).