



## POUVOIR JUDICIAIRE

C/9884/2021

ACJC/1063/2024

**ARRÊT****DE LA COUR DE JUSTICE****Chambre des baux et loyers****DU MARDI 3 SEPTEMBRE 2024**

Entre

A \_\_\_\_\_ SA, c/o B \_\_\_\_\_ SA, \_\_\_\_\_, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 5 septembre 2023, intimée sur appel joint, représentée par Me Vianney LEBRUN, avocat, cours des Bastions 5, 1205 Genève,

et

**Madame C \_\_\_\_\_ et Monsieur D \_\_\_\_\_**, domiciliés \_\_\_\_\_, intimés et appelants sur appel joint, représentés par l'ASLOCA, rue du Lac 12, case postale 6150, 1211 Genève 6.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 4 septembre 2024

---

**EN FAIT**

**A.** Par jugement JTBL/711/2023 du 5 septembre 2023, reçu par les parties le 13 septembre 2023, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 43'920 fr. par année, dès le 1<sup>er</sup> mai 2021, le loyer de la villa de six pièces sise chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ [GE], louée par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ch. 1 du dispositif), condamné A\_\_\_\_\_ SA à rembourser à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant (ch. 2), réduit la garantie de loyer à trois mois du loyer ainsi fixé, soit 10'980 fr., et ordonné la libération du solde en faveur de C\_\_\_\_\_ et de D\_\_\_\_\_ (ch. 3), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 4) et dit que la procédure était gratuite (ch. 5).

**B. a.** Par acte expédié le 13 octobre 2023 à la Cour de justice, A\_\_\_\_\_ SA (ci-après : la bailleuse ou l'appelante) a formé appel contre ce jugement, dont elle a sollicité l'annulation.

Principalement, elle a conclu à ce que le loyer de la villa de six pièces sise chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ soit maintenu à 4'000 fr. par mois, charges en sus, à ce qu'il soit dit et constaté que ce loyer n'est pas abusif et à ce que les locataires soient déboutés des fins de leur demande en réduction de loyer et de garantie de loyer.

A l'appui de ses conclusions, elle a produit un bordereau de pièces complémentaires.

**b.** Dans leur réponse du 16 novembre 2023, C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ (ci-après également les locataires ou les intimés) ont conclu principalement au rejet de l'appel et au déboutement de A\_\_\_\_\_ SA de toutes ses conclusions. Préalablement, ils ont conclu à l'irrecevabilité des pièces nouvelles produites par celle-ci, ainsi que des faits nouveaux allégués en relation avec lesdites pièces.

Simultanément, les locataires ont formé un appel joint tendant à ce que le loyer de la villa de six pièces sise chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_ soit fixé à 41'233 fr. par an dès le 1<sup>er</sup> mai 2021 et à ce que la garantie de loyer soit réduite à 10'311 fr.

**c.** La bailleuse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions sur appel joint et persisté dans les conclusions de son appel.

**d.** Les parties ont répliqué et dupliqué, persistant dans leurs conclusions respectives.

**e.** Les parties ont été avisées le 30 avril 2024 par le greffe de la Cour de ce que la cause était gardée à juger.

**C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :

**a.** En date du 26 mars 2021, A\_\_\_\_\_ SA, société propriétaire, et C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_, locataires, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la location d'une villa de six pièces jumelée par le garage, deux boxes et un jardin, située au chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_ à E\_\_\_\_\_.

**b.** Le bail a été conclu pour une durée déterminée de quatre ans, du 1<sup>er</sup> mai 2021 au 30 avril 2025, se terminant sans résiliation.

L'article 70 des clauses complémentaires du bail précise que l'attention des locataires a été attirée, lors de leur visite du 11 mars 2021, sur le fait que la villa, objet du contrat de bail, était vouée à être démolie.

En conséquence, le bail était conclu pour une durée déterminée de quatre ans, prenant fin le 30 avril 2025, sans renouvellement possible.

**c.** Le loyer annuel, charges non comprises, a été fixé à 48'000 fr.

Une garantie de loyer de 12'000 fr., correspondant à trois mois de loyer, a été constituée par les locataires.

**d.** Selon l'avis de fixation du loyer initial du 26 mars 2021, il s'agit d'une première location et le loyer est motivé par les loyers usuels.

La villa était en effet occupée par son ancienne propriétaire jusqu'à sa vente à A\_\_\_\_\_ SA.

**e.** L'immeuble a été acquis par A\_\_\_\_\_ SA le 20 décembre 2020 pour le prix de 1'950'000 fr., auquel s'ajoutaient des frais d'acquisition de 101'462 fr. 30, dont 2'350 fr. d'honoraires pour l'établissement d'une attestation LFAIE.

**f.** L'achat a été financé par des fonds propres à hauteur de 491'462 fr. 30, le solde de 1'560'000 fr. par un emprunt hypothécaire accordé par la banque F\_\_\_\_\_.

**g.** Pour l'année 2021, la propriétaire s'est acquittée de la somme de 15'805 fr. 55 à titre d'intérêts hypothécaires.

A compter du 30 juin 2021, la propriétaire a par ailleurs débuté l'amortissement de son emprunt hypothécaire, à raison de 4'350 fr. par trimestre, soit 17'400 fr. par an.

Elle s'est également acquittée de frais trimestriels de tenue de compte en 520 fr., représentant 2'080 fr. par année.

**h.** En 2021, la propriétaire a entrepris des travaux sur la villa pour un montant total de 20'845 fr. 35, à savoir :

- Le remplacement des moquettes pour un montant total de 8'100 fr.
- La réfection des peintures pour un montant total de 9'850 fr.
- Le nettoyage de la villa pour un montant de 490 fr. 20.
- Le rabotage de la porte d'un placard à l'entrée et le réglage d'une porte d'une chambre pour un montant de 347 fr. 60.
- L'achat de poignées de portes fenêtres pour un montant de 306 fr. 95.
- Le contrôle de la douche pour un montant de 714 fr. 05.
- La réparation de la fuite du lavabo de la cuisine pour un montant de 477 fr. 60.
- Le rétablissement de l'électricité au sous-sol pour un montant de 205 fr.
- Le ramonage de la cheminée pour un montant de 152 fr. 70.
- Le contrôle et le débouchage de la douche pour un montant de 112 fr. 45.
- La fourniture de clés supplémentaires pour un montant de 120 fr.
- Le remplacement de la hotte pour un montant de 446 fr. 40.

**i.** Selon le compte d'exploitation pour la période du 1<sup>er</sup> mai au 31 décembre 2021, les charges d'exploitation se sont notamment composées des honoraires de gérance, fixés à 5.2% HT de l'état locatif annuel, et des honoraires sur travaux fixés à 5% HT du coût des travaux.

**j.** Pour l'année 2021, la propriétaire s'est acquittée de la somme de 1'950 fr. à titre d'impôt immobilier et de 1'291 fr. 80 à titre de prime d'assurance pour la villa.

**k.** Par requête du 25 mai 2021, déclarée non conciliée à l'audience de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers du 13 décembre 2021 et portée devant le Tribunal des baux et loyers le 14 décembre 2021, les locataires ont conclu, préalablement, à ce que le Tribunal ordonne à la propriétaire de produire toutes les pièces nécessaires en vue de procéder à un calcul de rendement et, principalement, à ce que le loyer initial soit fixé à 2'678 fr. par mois, charges non comprises, à ce que la propriétaire soit condamnée à leur rembourser le trop-perçu de loyer, soit 1'321 fr. par mois, à ce que la garantie bancaire soit réduite à 8'034 fr. et à ce que la libération du solde soit ordonnée en leur faveur.

**l.** Dans sa réponse, la propriétaire a conclu à ce que le Tribunal dise et constate que le loyer initial de 4'000 fr. par mois n'était pas abusif et déboute les locataires de leurs conclusions.

**m.** Par ordonnance du 16 septembre 2022, le Tribunal a ordonné à la propriétaire de produire les justificatifs de paiement de toutes les factures relatives aux travaux entrepris, le contrat d'assurance immobilière et une attestation relative aux frais de 520 fr. débités trimestriellement de son compte bancaire.

La propriétaire a produit les documents sollicités le 20 octobre 2022.

n. Dans leurs plaidoiries finales écrites, les parties ont persisté dans leurs conclusions.

- D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a considéré qu'il convenait d'examiner le rendement net de l'immeuble loué pour déterminer si le loyer litigieux était abusif. En l'occurrence, le total des fonds propres investis par la propriétaire, réévalués à la date de la conclusion du bail et comprenant également les frais d'établissement d'une attestation LFAIE, s'élevait à 494'411 fr., ce qui conduisait à un rendement admissible de 16'068 fr. au taux de 3.25% indiqué par la jurisprudence.

A ce rendement devaient être ajoutées les charges immobilières, comprenant 17'894 fr. par an d'intérêts hypothécaires et de frais bancaires (15'806 fr. + 2'088 fr.). Il n'y avait en revanche pas lieu d'inclure l'amortissement, dès lors que celui-ci avait débuté après la conclusion du bail.

Exceptionnellement, les charges d'exploitation devaient prendre en compte les travaux entrepris après la conclusion du bail, dès lors que la villa avait été acquise juste avant sa mise en location et qu'il n'était pas possible de se baser sur des moyennes antérieures à la fixation du loyer. Ces travaux représentaient pour la plupart, de l'entretien courant, tandis que les travaux d'entretien extraordinaire devaient être amortis. En l'occurrence, les travaux de peinture, de réfection des moquettes et de remplacement de la hotte constituaient de tels travaux extraordinaires, qui devaient être amortis sur 8 ans pour les premiers et sur 10 ans pour les suivants. Il convenait donc d'admettre 1'231 fr. par an pour la peinture, 810 fr. par an pour les moquettes et 45 fr. par an pour la hotte. A l'exception du nettoyage initial de la villa et du rétablissement de l'électricité au sous-sol, les autres travaux relevaient de l'entretien courant, de sorte qu'un montant annuel de 2'231 fr. devait être pris en compte à ce titre, portant à 4'317 fr. le coût admissible annuel des travaux d'entretien.

A ces montants s'ajoutaient 1'292 fr. par an de primes d'assurance immobilière et 2'400 fr. d'honoraires de gérance (correspondant à 5% de l'état locatif de 48'000 fr. et englobant les honoraires sur travaux), ce qui portait à 8'009 fr. le total des charges d'exploitation admissibles. Enfin, l'impôt immobilier complémentaire s'élevait 1'950 fr.

Par conséquent, l'état locatif admissible s'établissait à 43'921 fr. par année (rendement des fonds propres : 16'068 fr. + intérêts et frais hypothécaires : 17'894 fr. + charges d'exploitation : 8'009 fr. + impôt : 1'950 fr.), soit un montant inférieur à celui fixé contractuellement à 48'000 fr. par an. Dans ces conditions, le loyer devait être fixé 43'920 fr. par an en chiffres ronds et le montant de la garantie bancaire devait être ramené à 10'980 fr., correspondant à trois mois du loyer nouvellement fixé. La propriétaire devrait restituer les montants perçus en trop.

## **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 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 1).

**1.2** En cas de contestation du loyer initial, la valeur litigieuse correspond à la différence entre le montant annuel du loyer initial tel que fixé dans le contrat de bail et le montant requis par le locataire, sans les charges, pour la durée du bail ou, si celui-ci est de durée indéterminée (ou reconductible tacitement, ATF 114 II 165 consid. 2b), pour une durée de vingt ans (art. 92 al. 2 CPC; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 1.1).

En l'espèce, cette différence s'élevait devant le Tribunal à 15'864 fr. par année (48'000 fr. – [2'678 fr. x 12]), soit un total de 63'456 fr. sur quatre ans, de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

**1.3** Interjeté dans le délai utile de 30 jours et selon la forme écrite requise par la loi, l'appel est recevable (art. 130, 131, 142 al. 1 et 311 al. 1 CPC).

Formé dans la réponse à l'appel (art. 313 al. 1 CPC) et dans le respect des formes énoncées ci-dessus, l'appel joint est également recevable. Par souci de simplification et pour respecter le rôle initial des parties devant la Cour, la bailleresse sera ci-après désignée en qualité d'appelante et les locataires en qualité d'intimés.

**1.4** La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC).

En tant que la cause concerne la fixation du loyer initial, elle a trait à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO). Elle est donc soumise à la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c CPC) et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC).

2. L'appelante a produit de nouvelles pièces devant la Cour et invoqué de nouveaux faits en relation avec celles-ci. Les intimés contestent la recevabilité de tels novas.

**2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et les moyens de preuves nouveaux ne sont pris en considération en appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et s'ils ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Les deux conditions sont cumulatives (JEANDIN, Commentaire Romand, Code de procédure civile 2<sup>ème</sup> éd., 2019, n. 6 ad art. 317 CPC).

Les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont applicables même lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1; 142 III 413 consid. 2.2.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2).

**2.2** Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

En principe, les informations provenant d'Internet ne sont considérées comme notoires que si elles ont une empreinte officielle du fait qu'elles sont facilement accessibles et proviennent de sources fiables (par exemple : Office fédéral de la statistique, inscription au registre du commerce, taux de change, horaire des CFF, etc.; ATF 143 IV 380 consid. 1.2; arrêt du Tribunal fédéral 5A\_1048/2019 du 30 juin 2021 consid. 3.6.6).

**2.3** En l'espèce, les pièces et allégations nouvelles de l'appelante ont trait à l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire de référence SARON et au montant des intérêts hypothécaires dont elle s'est effectivement acquittée depuis la conclusion du bail. Si l'évolution du taux d'intérêt susvisé peut éventuellement être considérée comme un fait notoire, car vérifiable facilement sur des sites internet officiels tels que celui de la Banque nationale suisse, on ne voit pas pour quelle raison l'appelante n'aurait pas été en mesure d'alléguer et de documenter devant le Tribunal déjà, au moins pour la durée écoulée, le montant des intérêts hypothécaires concrètement acquittés par ses soins.

La recevabilité de tels novas paraît dès lors douteuse, étant précisé qu'au vu de l'issue du litige, la question peut demeurer ouverte.

3. Les parties ne contestent pas que le loyer initial litigieux, motivé par les loyers usuels (art. 269a let. a CO), puisse être contesté par un calcul du rendement des fonds propres investis (art. 269 CO), lequel est alors déterminant (cf. ATF 147 III 14 consid. 4.2). L'appelante comme les intimés critiquent cependant les différents éléments pris en compte par le Tribunal dans ce calcul, de sorte que leurs griefs seront examinés successivement.

**3.1** En vertu de l'article 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée.

---

Le critère du rendement au sens de cette disposition 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 calcul du rendement net s'effectue selon la méthode absolue : le loyer est 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. 4.1.1; 141 III 245 consid. 6.3 et les références citées).

Il y a lieu de procéder en sept étapes pour déterminer le rendement net : 1° il faut déterminer tous les coûts d'investissement effectifs (ou le prix de revient) de l'immeuble; 2° il faut en déduire les fonds empruntés (fonds étrangers), ce qui permet d'obtenir le montant des fonds propres investis; 3° le 100% des fonds propres investis doit être réévalué pour tenir compte du renchérissement (art. 269a let. e CO), par adaptation au coût de la vie selon l'indice suisse des prix à la consommation; 4° il y a lieu d'appliquer à ces fonds propres investis réévalués le taux de rendement admissible de 2% en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2%; 5° au rendement admissible des fonds propres ainsi obtenu, il faut ajouter les charges immobilières; 6° il s'agit ensuite de ventiler ce résultat appartement par appartement pour obtenir le loyer admissible de la chose louée en cause; 7° il faut enfin comparer le loyer admissible pour la chose louée ainsi obtenu avec le loyer actuel (ATF 147 III 14 consid. 7; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_28/2020 du 13 janvier 2021 consid. 5.1).

Le calcul du rendement net des fonds propres investis doit être effectué au jour de la fixation du loyer initial (jour de l'envoi de la formule officielle ou, à défaut, de la conclusion du contrat ou de l'entrée en vigueur du bail) ou au jour de la notification de la majoration de loyer fondée sur la méthode absolue (ATF 123 III 171, consid. 6a; BOHNET/ CARRON/MONTINI, Droit du bail à loyer et à Ferme, commentaire pratique, 2<sup>ème</sup> éd, 2017, n. 10 ad art. 269 CO).

### **3.2 Détermination des fonds propres à rémunérer (étapes 1 à 4)**

**3.2.1** Lorsque le bailleur a fait l'acquisition d'un immeuble déjà construit, les fonds propres investis correspondent au prix d'achat de l'immeuble, déduction faite des fonds empruntés. On y ajoute les frais de mutation (mais non l'impôt sur les gains immobiliers, à la charge du vendeur), les honoraires du notaire, les droits d'enregistrement, à savoir les taxes prélevées par le registre foncier, et les expertises nécessaires à l'acquisition de l'immeuble (LACHAT et al., Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 538; BOHNET/CARRON/MONTINI, *op.cit*, n. 27 et 29 ad art. 269 CO).

A ce capital, il convient d'ajouter les amortissements de la dette hypothécaire et les investissements à plus-value financés par des fonds propres (ATF 123 III 171; ATF 122 III 257 in JT 1997 I 595).

**3.2.2** En l'espèce, les parties ne contestent pas que les fonds propres investis par la bailleuse, comprenant divers frais d'acquisition et réévalués à la date de la



conclusion du bail, s'élèvent à 494'411 fr., comme l'a retenu le Tribunal. Elles ne contestent pas non plus que le taux de rendement admissible soit de 3.25% (correspondant au taux hypothécaire de référence de 1.25% en vigueur à la conclusion du bail, majoré de 2%), lequel, appliqué auxdits fonds propres, donne *in casu* un rendement admissible de 16'068 fr. par an (494'411 fr. x 3.25%).

L'appelante reproche au Tribunal de ne pas avoir inclu, dans les fonds propres susvisés, le montant des amortissements auxquels elle a procédé depuis son acquisition de l'immeuble concerné. Ce faisant, l'appelante perd de vue que le calcul de rendement doit s'opérer à un moment donné, conformément aux principes rappelés ci-dessus et que ce moment, en cas de contestation du loyer initial, correspond à celui de la conclusion du bail, comme l'a justement retenu le Tribunal. Ce ne sont donc que les amortissements déjà intervenus au moment de la conclusion du bail qui peuvent entrer en considération, au sens des principes susvisés. Or, en l'espèce, il est constant que l'appelante n'a commencé à amortir son emprunt hypothécaire qu'à compter du 30 juin 2021, soit après l'entrée en vigueur du bail litigieux, fixée au 1<sup>er</sup> mai de la même année. C'est donc à bon droit que le Tribunal a retenu que les amortissements en question ne devaient pas être pris en compte.

On notera également que l'amortissement de la dette hypothécaire a pour conséquence une diminution de l'assiette sur laquelle sont calculés les intérêts hypothécaires, ce dont l'appelante ne démontre pas tenir compte lorsqu'elle conteste par ailleurs le montant des intérêts retenus par le premier juge. Or, le raisonnement de l'appelante conduirait à devoir effectuer un calcul de rendement distinct pour chaque trimestre de bail, puisque l'amortissement est en l'espèce trimestriel. Ceci n'est évidemment pas concevable et contreviendrait au principe selon lequel le rendement admissible doit être examiné à un moment précis. Il n'y a pas davantage lieu de procéder à un calcul de rendement moyen sur toute la durée du bail, ce à quoi tend également et implicitement le raisonnement de l'appelante, et ce même si le bail litigieux est conclu pour une durée limitée. Le contrôle du loyer initial ne pourrait en effet alors être effectué qu'à l'échéance du bail, ce qui n'aurait pas de sens. Le grief doit dès lors être écarté.

### **3.3 Charges financières (étape 5, 1<sup>ère</sup> partie)**

**3.3.1** Les charges immobilières, c'est-à-dire les dépenses supportées par le propriétaire pour son immeuble, sont les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (frais d'exploitation) et les charges d'entretien (ATF 142 III 568 consid. 2.1; arrêt du Tribunal fédéral 4A\_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.2.2).

Les charges financières doivent être comptabilisées à leur montant réel, c'est-à-dire en fonction du montant effectif du prêt et de l'intérêt pratiqué par le prêteur, pour autant que le taux ne soit pas surfait (ATF 121 III 319 consid. 5b/dd; LACHAT et al., *op. cit.*, p. 555; BOHNET/CARRON/MONTINI, *op. cit.*, n. 60 ad art. 269 CO).

---

**3.3.2** En l'espèce, l'appelante reproche au Tribunal d'avoir arrêté le montant des intérêts hypothécaires à 15'806 fr., correspondant au montant dû pour l'année 2021, sans tenir compte du fait que le taux d'intérêt convenu avec l'établissement prêteur était variable et qu'il avait notoirement augmenté depuis l'exercice concerné.

A cet égard, l'appelante perd à nouveau de vue que le calcul de rendement pertinent doit être effectué au jour de la fixation du loyer contesté et que le taux d'intérêt en vigueur à cette époque doit servir de base au calcul. Tout autre conception aurait notamment pour conséquence que la bailleuse pourrait invoquer une hausse subséquente et non prévisible des taux d'intérêts hypothécaires pour justifier un loyer initial potentiellement abusif, alors même qu'aucun taux hypothécaire de référence n'a été mentionné dans l'avis de fixation initial du loyer, ce qui n'est pas admissible. En d'autres termes, si l'appelante a unilatéralement choisi de contracter un emprunt hypothécaire à taux variable, ce dont elle ne soutient pas avoir informé les intimés lors de la conclusion du bail, elle doit en assumer les risques (ou se résoudre à augmenter le loyer litigieux, qui pourra alors être contesté sur la base des éléments en vigueur au moment d'une telle augmentation). Il n'y a pas lieu de procéder ici à un calcul de rendement moyen sur toute la durée du bail, au moyen d'éléments disponibles uniquement *a posteriori*, pour statuer sur le caractère admissible ou non du loyer *initial* en cause, et ce nonobstant le fait que le bail litigieux a été conclu pour une durée déterminée. Les principes auxquels se réfère l'appelante, qui prévoient que les dépenses qui enregistrent des fluctuations d'un exercice à l'autre doivent faire l'objet de moyennes, s'appliquent par ailleurs aux charges d'entretien et aux charges d'exploitation, mais non aux charges financières, qui ne sont pas soumises par nécessité à de telles fluctuations (cf. ci-dessous et BOHNET/CARRON/MONTINI, *op. cit.*, n. 59 et 66 ad art. 269 CO).

Au surplus, on ne voit pas en quoi la variation des taux hypothécaires en cours de bail constituerait une circonstance à ce point exceptionnelle et imprévisible qu'elle justifierait de déroger au principe de la fidélité contractuelle en application de la théorie de l'imprévision (ou *clausula rebus sic stantibus*), comme le soutient l'appelante. Ladite théorie suppose notamment que survienne un déséquilibre important entre les prestations convenues, au point que le créancier abuse manifestement de son droit en exigeant la prestation promise par son cocontractant (cf. art 2 al. 2 CC; ATF 122 III 97 consid. 3). En l'occurrence le taux d'intérêt choisi par l'appelante était par nature variable, voire volatil, et son application ne conduirait en dernier lieu, selon ses propres calculs, qu'à un loyer d'environ 4'078 fr. par mois, ce qui ne saurait constituer un déséquilibre important par rapport au loyer convenu, ni même par rapport au loyer arrêté par le Tribunal (écart de moins de 12% dans tous les cas). Il n'est par ailleurs pas exclu que le taux d'intérêt concerné connaisse de nouvelles variations, à la baisse cette fois, avant l'échéance du bail.

Pour ces motifs, le grief sera écarté et la Cour retiendra, comme le Tribunal, que le montant admissible des intérêts hypothécaires s'élève *in casu* à 15'806 fr. par an.

Après ajout des frais bancaires de 2'088 fr., non contestés en appel, les charges financières pertinentes s'élèvent dès lors à 17'894 fr. par an.

### **3.4. Charges d'entretien (étape 5, 2<sup>ème</sup> partie)**

**3.4.1** Les frais d'entretien sont les dépenses que le bailleur assume pour maintenir l'objet loué dans l'état correspondant à l'usage convenu. En principe, ces frais peuvent être inclus dans les charges dès que les travaux ont été effectués et payés par le bailleur. Pour compenser le caractère fortuit du moment auquel il faut effectuer des travaux d'entretien, l'on procède à une moyenne des charges encourues les cinq dernières années, cas échéant au moins les trois dernières années. Lorsque le bailleur encourt des frais d'entretien extraordinaires, ceux-ci sont répartis sur plusieurs exercices, en fonction de la durée de vie des installations ainsi financées. La quote-part correspondante est intégrée chaque année dans les charges d'entretien jusqu'à amortissement complet (ATF 142 III 245 consid. 6.5).

Dans des circonstances particulières, la jurisprudence admet exceptionnellement que les moyennes soient basées sur un nombre d'années plus petit (par exemple deux ans), voire que la première moyenne soit calculée sur des années postérieures à la dernière fixation du loyer. Tel est en particulier le cas si l'immeuble vient d'être acheté et que l'acquéreur ne dispose pas de documents comptables pour les années précédant l'acquisition (LACHAT et al., *op. cit.*, p. 599; BOHNET/CARRON/ MONTINI, *op. cit.*, n. 66 ad art. 269 CO).

Les frais d'entretien extraordinairement élevés, par exemple les coûts de remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau, doivent être amortis suivant la durée de vie de l'installation (LACHAT/BOHNET, in Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>ème</sup> éd, 2021, n. 5b ad art. 269 CO). Selon les tabelles d'amortissement communément admises, la durée de vie d'une peinture intérieure à dispersion est de 8 ans, celle de moquettes est de 10 ans et celle d'une hotte est également de 10 ans (cf. Tabelle d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires, in LACHAT et al., *op. cit.*, annexe VIII, p. 1137ss).

**3.4.2** En l'espèce, les deux parties critiquent le montant des frais d'entretien retenu par le Tribunal.

**3.4.2.1** L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu que les travaux d'entretien considérés comme extraordinaires, soit en l'occurrence les travaux de peinture, de réfection des moquettes et de remplacement de la hotte, devaient être amortis sur huit et dix ans respectivement, conformément aux principes rappelés ci-dessus, plutôt que sur quatre ans, correspondant à la durée convenue du bail.

En l'occurrence, le seul fait que le bail soit conclu pour une durée limitée, et/ou que la bailleuse n'ait pas la possibilité d'amortir les travaux extraordinaires susvisés sur la durée de vie normale des installations, dès lors que la villa litigieuse est vouée à être démolie après l'échéance du bail, ne doit cependant pas conduire à péjorer la situation des locataires intimés, même si ceux-ci étaient informés du projet de démolition à la conclusion du bail. En particulier, il n'est pas établi que les intimés auraient eux-mêmes sollicité l'exécution des travaux susvisés, comme le soutient l'appelante. S'il est possible que les intimés aient également été informés du coût devisé de certains travaux au préalable, comme l'a retenu le Tribunal dans la partie "en droit" de son jugement (mais non dans la partie "en fait"), ceci ne suffit pas à établir que les travaux en question auraient été effectués à leur demande. Comme les intimés le relèvent aujourd'hui, il est tout aussi plausible, voire vraisemblable, que la villa se soit trouvée dans un état de vétusté avancé après avoir été occupée par son ancienne propriétaire et qu'elle n'était alors pas susceptible de trouver preneur sur le marché de la location sans que les travaux susvisés ne soient effectués, en particulier ceux de rafraîchissement des peintures et de remplacement des moquettes. L'appelante doit ici aussi assumer les conséquences de son choix de mettre la villa litigieuse en location pour une durée limitée, afin de rentabiliser son investissement (ou de limiter ses pertes) dans l'attente de la démolition projetée, et ce sans qu'il soit nécessaire d'envisager une quelconque prolongation de bail.

Par conséquent, le grief sera rejeté et la Cour retiendra, comme le Tribunal, que les travaux extraordinaires peuvent donner lieu à un amortissement de 1'231 fr. par an pour la peinture, de 810 fr. par an pour les moquettes et de 45 fr. par an pour la hotte, soit un total de 2'086 fr. par an.

**3.4.2.2** Les intimés contestent quant à eux le montant des travaux d'entretien courant pris en compte par le Tribunal, lesquels totalisent 2'231 fr., au motif que ces travaux étaient ponctuels et ne se seraient pas reproduits après la première année de bail, soit après 2021.

Outre que cette assertion paraît discutable s'agissant de travaux tels que le ramonage de la cheminée et le contrôle des installations sanitaires, lesquels sont susceptibles de devoir être répétés chaque année, il faut admettre que l'entretien de la villa litigieuse, qui n'était pas une construction nouvelle à la conclusion du bail, nécessite chaque année divers travaux d'entretien sinon identiques, du moins d'une nature proche et surtout d'une ampleur comparable à celle du solde des travaux d'entretien

---

effectués en 2021, et ce aux seules fins de maintenir ladite villa dans un état propre à l'usage d'habitation pour lequel elle a été louée. On relèvera ici que le montant susvisé de 2'231 fr. par an représente à peine plus de 10% du total des travaux engagés sur la villa en 2021, travaux d'entretien extraordinaire compris. Il n'est donc pas excessif de considérer qu'un tel montant doit être consacré à l'entretien courant de la villa chaque année, étant rappelé que les données relatives à l'entretien courant pour les années précédant la conclusion du bail ne sont pas disponibles en l'espèce. Au demeurant, de telles données ne seraient pas nécessairement plus fiables que les chiffres retenus ci-dessus, dans la mesure où l'entretien courant de la villa semble avoir été négligé avant la conclusion du bail litigieux.

Par conséquent, le grief sera également écarté. A l'instar du premier juge, la Cour retiendra que les charges d'entretien déterminantes s'élèvent en l'espèce à 4'317 fr. par an (soit 2'086 fr. pour l'entretien extraordinaire et 2'231 fr. pour l'entretien courant).

### **3.5 Charges d'exploitation (étape 5, 3<sup>ème</sup> partie)**

**3.5.1** Les frais d'exploitation (ou charges courantes; *Betriebskosten*) comprennent en particulier les frais de fourniture d'eau, de gaz et d'électricité, les impôts immobiliers (à l'exclusion des impôts relatifs aux revenus ou à la fortune du bailleur) et les diverses taxes, les primes d'assurance liées à l'immeuble, les abonnements d'entretien (ascenseur, chaudière, cheminées, etc.), le salaire du concierge et les honoraires de gérance (ACJC/743/2015 du 22 juin 2015 consid. 3.1; ACJC/264/2007 du 5 mars 2007 consid. 2; BOHNET/CARRON/MONTINI, *op. cit.*, n. 62-64 ad art. 269 CO).

Les honoraires de gérance doivent représenter 3,5 à 5% de l'état locatif concerné (LCHAT et al., *op. cit.*, p. 557). En cas de dépassement de ce pourcentage, il y a lieu de rectifier les chiffres (ACJC/1039/2008 du 8 septembre 2008).

**3.5.2** En l'espèce, les parties ne contestent pas que les frais d'exploitation admissibles comprennent notamment les primes d'assurance immobilière pour un montant de 1'292 fr. par an, ainsi que l'impôt immobilier complémentaire à concurrence de 1'950 fr. par an.

Les intimés reprochent au Tribunal d'avoir estimé les honoraires de gérance à 2'400 fr. par an, en se fondant sur le loyer initial contesté de 48'000 fr. par an – dont 5% représente 2'400 fr. – plutôt que sur l'état locatif considéré comme admissible (avant inclusion des honoraires de gérance). Avec les intimés, il faut admettre que les honoraires de gérance, au sens des principes rappelés ci-dessus, ne sauraient excéder 5% des loyers effectivement encaissés. En l'occurrence, hors honoraires de gérance, le total des montants retenus comme admissibles dans les considérants qui précèdent s'élève à 41'521 fr. (rendement des fonds propres : 16'068 fr. + charges financières : 17'894 fr. + charges d'entretien : 4'317 fr. + charges d'exploitation hors gérance : 3'242 fr.). Ceci détermine à 2'185 fr. par an le montant maximum admissible des honoraires de gérance et à 43'706 fr. le montant maximum

admissible du loyer qui peut être exigé par l'appelante, honoraires de gérance compris (41'521 fr. + 2'185 fr. = 43'706 fr.; 5% de 43'706 fr. = 2'185 fr.).

Ces montants sont inférieurs à ceux de 2'400 fr. et 43'920 fr. respectivement retenus par le Tribunal. Par conséquent, l'appel joint sera partiellement admis. Pour être facilement divisible par douze, le loyer admissible sera fixé à 43'692 fr. par an (plutôt qu'à 43'706 fr. par an), soit 3'640 fr. par mois (plutôt que 3'642 fr. 15 par mois), tandis que le montant de la garantie de loyer sera arrêté à 10'920 fr., correspondant à trois mois de loyer ainsi fixé.

L'appelante sera quant à elle déboutée des fins de son appel.

4. 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 (ATF 139 III 182 consid. 2.6).

\* \* \* \* \*

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

**A la forme :**

Déclare recevable l'appel interjeté le 13 octobre 2023 par A\_\_\_\_\_ SA contre le jugement JTBL/711/2023 rendu le 5 septembre 2023 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/9884/2021.

Déclare recevable l'appel joint formé le 16 novembre 2023 par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ contre ce même jugement.

**Au fond :**

Annule les chiffres 1 à 3 du dispositif du jugement entrepris et, statuant à nouveau :

Fixe à 43'692 fr. par année, dès le 1<sup>er</sup> mai 2021, le loyer de la villa de six pièces sise au chemin 1\_\_\_\_\_ no. \_\_\_\_\_, [code postal] E\_\_\_\_\_, louée par C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ à A\_\_\_\_\_ SA.

Condamne A\_\_\_\_\_ SA à rembourser à C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_ le trop-perçu de loyer en découlant.

Réduit la garantie de loyer à trois mois du loyer ainsi fixé, soit à 10'920 fr. et ordonne la libération du solde en faveur de C\_\_\_\_\_ et D\_\_\_\_\_.

Confirme le jugement attaqué pour le surplus.

Dit que la procédure est gratuite.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

**Siégeant :**

Madame Nathalie RAPP, présidente; Madame Pauline ERARD, Madame Fabienne GEISINGER-MARIETHOZ, juges; Madame Zoé SEILER, Madame Cosima TRABICHET-CASTAN, juges assesseurs; Madame Maité VALENTE, greffière.

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.*