

REPUBLIQUE ET



CANTON DE GENEVE

POUVOIR JUDICIAIRE

C/25261/2013

ACJC/1151/2015

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre des baux et loyers

DU LUNDI 28 SEPTEMBRE 2015

Entre

A _____, sise _____ (GE), appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2014, comparant par Me Daniel Kinzer, avocat, rue Bovy-Lysberg 2, case postale 5824, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile aux fins des présentes,

et

Monsieur B _____ et **Madame C** _____, tous deux domiciliés _____ (GE), intimés, comparant en personne.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 30.09.2015.

EN FAIT

- A.** Statuant par jugement du 10 décembre 2014 (JTBL/1471/2014), communiqué aux parties par pli du 17 décembre 2014, le Tribunal des baux et loyers a fixé à 24'672 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2014, le loyer annuel de l'appartement de 4,5 pièces occupé par B_____ et C_____ aux 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble sis 1_____ (GE) (chiffre 1 du dispositif), a débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 2) et a dit que la procédure était gratuite (ch. 3).

Les premiers juges ont analysé la demande de baisse de loyer sollicitée par B_____ et C_____ selon les motifs relatifs invoqués par les parties. Les parties se sont entendues sur une baisse du taux hypothécaire de référence de 3,25% à 2% justifiant une baisse de loyer de 13,04% (art. 13 al. 1 OBLF).

La baillesse a opposé à la demande de baisse de loyer de B_____ et de C_____ la compensation du renchérissement, l'indice suisse des prix à la consommation étant passé de 102.5 points (base mai 2000 = 100) en février 2004 à 108.8 points en septembre 2013, soit une différence de 6,15%, dont le 40%, soit 2,46%, doit être répercuté sur le loyer.

Finalement, A_____ a opposé à la demande de baisse de loyer les travaux de rénovation qu'elle a entrepris, soit le changement de la chaudière et le changement des fenêtres, qui ont apporté selon elle d'importantes améliorations énergétiques créant une plus-value au sens de l'art. 269a let. b CO.

Les premiers juges ont relevé que tant le remplacement de la chaudière que celui des fenêtres étaient intervenus sur des installations d'époque qui étaient totalement amorties. Ils ont ainsi considéré que les travaux précités relevaient de l'entretien courant consistant à remplacer des installations vétustes. Les premiers juges ont également retenu à l'appui de leur raisonnement que A_____ n'avait pas démontré l'existence d'un surcoût excédant la part des coûts de rétablissement ou de maintien en l'état initial de la chose louée ni la part de l'investissement générant une plus-value. Les prestations supplémentaires alléguées par l'appelante étaient ainsi inexistantes aux yeux des premiers juges.

- B. a.** Par acte déposé au greffe de la Cour de céans en date du 2 février 2015, A_____ a formé appel à l'encontre du jugement du Tribunal des baux et loyers du 10 décembre 2014 dont elle sollicite l'annulation. Ceci fait, A_____ conclut principalement à ce que le loyer de l'appartement litigieux soit fixé à 26'846 fr. 50, charges non comprises, dès le 1^{er} janvier 2014 et, subsidiairement, au renvoi de la cause au Tribunal des baux et loyers pour nouvelle décision ainsi qu'au déboutement de B_____ et de C_____ de toutes leurs conclusions.

A l'appui de son appel, A_____ relève une violation des art. 269a let. b CO et 14 OBLF. Elle considère que les premiers juges ont erré en retenant que les travaux litigieux relevaient de l'entretien courant de la chose louée au sens de l'art. 3 al. 2 LDTR, cette loi n'étant pas pertinente pour déterminer si le remplacement des fenêtres et de la chaudière de l'immeuble étaient des "prestations supplémentaires" au sens des art. 269a let. b CO et 14 OBLF.

A_____ observe également qu'il ne se justifie pas de considérer les travaux de changement de vitrage comme de simples travaux d'entretien courants puisque les fenêtres de l'immeuble étaient initialement des vitrages simples et qu'elles ont été remplacées par du double-vitrage isolant. Le remplacement de la chaudière poursuivait par ailleurs également un but d'économie d'énergie. A_____ conclut dès lors, démonstration chiffrée à l'appui, qu'elle aurait été en droit de notifier une hausse de loyer de 2'189 fr. 65, soit de 7,95%, à B_____ et C_____.

Finalement, A_____ relève que même à supposer que les travaux effectués puissent être considérés comme des travaux d'entretien courant au sens de l'art. 256 CO, il aurait fallu retenir qu'au moins une partie de ces travaux consistait en des prestations supplémentaires du bailleur conformément aux art. 269a CO et 14 OBLF. Les premiers juges auraient ainsi dû retenir que les travaux consistaient en des prestations supplémentaires à concurrence d'un ratio compris entre 50% et 70%. Si ce dernier pourcentage était retenu, elle aurait pu justifier une hausse de loyer de 1'532 fr. 75 par année, soit de 5,55%.

Dès lors, A_____ observe qu'elle était en droit d'opposer au facteur de baisse de 13,04% les facteurs de hausse suivants :

- 10,31% (2,36% + 7,95%) si l'on retenait que les travaux précités étaient entièrement à plus-value, soit une baisse de loyer maximale de 2.73% (13.04% - 10.31%); il en résulterait alors un loyer de 26'846.50 fr. par année, charges non comprises.
- 7,91% (2,36% + 5,55%) si l'on retenait que la part de plus-value des travaux était de 70%, soit une baisse de loyer maximale de 5,13% (13,04% - 7,91%); il en résulterait alors un loyer de 26'184 fr. 10 par année, charges non comprises.

b. Dans le délai imparti, B_____ et C_____ ont répondu à l'appel, conclu à son rejet et à la confirmation du jugement entrepris.

A l'appui de leur réponse, B_____ et C_____ contestent le point de vue de A_____ consistant à considérer le changement de la chaudière comme une mesure destinée à utiliser plus rationnellement l'énergie consommée ou à réduire les émissions polluantes de l'installation considérée (art. 14 al. 2 let. b et c OBLF). Ils rappellent que la chaudière avait plus de vingt ans et était dès lors largement amortie, et qu'ainsi son remplacement relevait de l'entretien courant. B_____ et C_____ contestent également la volonté de A_____ de considérer le

remplacement des fenêtres comme une prestation supplémentaire destinée à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment conformément à l'art. 14 al. 2 let. a OBLF. Ils relèvent également que, pour les travaux précités, la bailleuse n'avait jamais démontré les surcoûts qui pourraient être pris en considération conformément à l'art. 14 al. 3 OBLF.

B_____ et C_____ ont produit un courrier daté du 15 octobre 2012 de A_____. Dans ce courrier, A_____ les informait du prochain changement de vitrages et que celui-ci n'aurait aucune incidence sur leur loyer.

Ils ont également produit un courrier du 13 janvier 2011 qu'ils avaient adressé à l'Agence Immobilière D_____ lui demandant des précisions relatives aux décomptes de chauffage et d'eau chaude.

Finalement, B_____ et C_____ ont également produit un rapport concernant le calcul de l'indice de dépense de chaleur (IDC) de l'immeuble daté du 28 mai 2014.

c. A_____ a persisté dans toutes ses conclusions dans sa réplique du 16 avril 2015. Pour le surplus, elle conclut à l'irrecevabilité des pièces produites par B_____ et C_____ à l'appui de leur réponse du 6 mars 2015 puisqu'il ne s'agit pas de pièces nouvelles et qu'elles auraient pu être produites au cours de la procédure de première instance.

d. B_____ et C_____ n'ont pas déposé d'écritures de duplique dans le délai qui leur était imparti à cet effet. La cause a dès lors été gardée à juger en date du 18 mai 2015.

C. Les faits pertinents de la cause sont les suivants :

a. A_____ a pour but de contribuer à la rénovation immobilière et au maintien en bon état d'entretien des immeubles du quartier _____, ainsi qu'à l'aménagement judiciaire de ce dernier.

b. A_____ est propriétaire de l'immeuble sis 1_____.

c. En date du 1^{er} mars 2004, elle a conclu un contrat de bail à loyer avec B_____ et C_____ portant sur un appartement de 4,5 pièces n° 12 en duplex sis au 1^{er} et 2^{ème} étages de l'immeuble sis 1 _____. Une cave fait partie intégrante du contrat de bail.

Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de deux ans, neuf mois et quinze jours, soit pour la période courant du 15 mars 2004 au 31 décembre 2006, avec clause de renouvellement tacite d'année en année.

Le loyer annuel initial a été fixé à 27'600 fr., charges non comprises.

d. Par courrier du 22 septembre 2013, B_____ et C_____ ont sollicité une baisse de loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence depuis la conclusion de leur contrat. Ils ont ainsi demandé une baisse de loyer de 10,8%, soit 248 fr. par mois, à compter du 1^{er} janvier 2014.

e. A_____ a répondu négativement à ce courrier par pli recommandé du 22 octobre 2013. Elle a relevé que le coût des travaux en cours n'avait pas été pris en considération dans la demande de baisse de loyer formée par les locataires. Ainsi, ladite baisse ne pouvait pas être accordée.

f. B_____ et C_____ ont ainsi saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers dans le délai légal de trente jours. Ils ont conclu à ce que leur loyer annuel soit fixé à 24'624 fr., charges non comprises, à compter du 1^{er} janvier 2014.

g. La cause a été déclarée non conciliée le 10 mars 2014. Elle a été portée devant le Tribunal des baux et loyers le 9 avril 2014. B_____ et C_____ ont conclu à une baisse de loyer de 10,8% et à ce que le loyer mensuel soit ramené à 2'052 fr., dès le 1^{er} janvier 2014.

h. Dans sa réponse du 23 juin 2014, la A_____ a conclu au déboutement de B_____ et C_____ de toutes leurs conclusions en tant qu'elles excédaient une baisse de loyer de 2,73% à compter du 1^{er} janvier 2014.

En opposition à la demande de baisse de loyer sollicitée par B_____ et C_____, A_____ a invoqué la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) et des prestations supplémentaires, soit plus précisément des travaux de rénovation de l'immeuble ayant apporté des améliorations énergétiques pour un montant total de 355'598 fr. 75 se décomposant comme suit :

- Facture de l'entreprise E_____ du 12 novembre 2012 d'un montant total de 2'138 fr. 40 correspondant à un diagnostic amiante "avant-travaux" sur la menuiserie extérieure de l'immeuble sis 1_____.
- Factures de l'entreprise F_____ du 17 octobre 2013 et du 15 novembre 2013 d'un montant total de 98'460 fr. 35 correspondant à la rénovation de la chaufferie avec mise en place d'une centrale thermique à mazout.
- Facture d'honoraires de l'entreprise G_____ du 28 février 2013 d'un montant de 5'000 fr. correspondant à l'analyse du dossier ainsi qu'au dépôt de la demande d'autorisation de construire visant au changement de vitrages de l'immeuble sis 1_____.
- Facture de l'entreprise H_____ du 19 décembre 2013 d'un montant total de 250'000 fr. correspondant au changement des vitrages de l'immeuble sis 1_____.

- i.** En date du 30 septembre 2013, l'état locatif de l'immeuble s'élevait à 306'888 fr.
- j.** Lors de l'audience de débats principaux du 26 août 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives.

k. B_____ a déclaré que sa demande de baisse tenait compte de la baisse du taux hypothécaire et de l'augmentation du coût de la vie. La réalité des travaux invoqués par la bailleuse et les montants des factures y relatives n'était pas contestée. B_____ n'était cependant pas d'accord avec les calculs effectués par A_____. Certaines pièces de son logement étaient déjà pourvues de doubles-vitrages non-isolants. L'ensemble des vitrages avait été remplacé à l'exception des Velux. Il a produit les indices de dépense de chaleur en relation avec le bâtiment depuis 2001. Depuis cette date, l'indice de dépense de chaleur du bâtiment était systématiquement supérieur aux exigences légales. B_____ avait interpellé la régie et A_____ à ce sujet mais aucune mesure d'assainissement n'a été entreprise. Il avait siégé au conseil de Fondation jusqu'en 2011. Dans ce cadre, il avait interpellé A_____ sur une réflexion globale de l'ensemble du parc immobilier en lien avec ces questions d'économie d'énergie. Les fenêtres étaient d'origine et la chaudière également, et avaient ainsi environ trente ans. Le brûleur avait toutefois été changé lors du passage du mazout au gaz. Selon lui, l'ancienne installation était surdimensionnée. Elle avait été ramenée à une puissance plus faible lors du passage au gaz. La nouvelle chaudière correspondait à l'état de la technique actuelle.

B_____ a produit durant l'audience une notice d'information concernant certaines dispositions de la loi sur l'énergie relatives au décompte individuel des frais de chauffage.

l. I_____, secrétaire de A_____, a relevé que les travaux effectués comprenaient, en premier lieu, le changement de la chaudière qui était obsolète. Les travaux avaient pour but également une économie d'énergie. A_____ n'avait pas reçu d'injonction de mise en conformité du système de chauffage. S'agissant des travaux effectués sur les fenêtres, celles-ci avaient été entièrement remplacées et des doubles-vitrages isolants avaient été posés. Les menuiseries étaient en mauvais état et avaient été remplacées. Il a précisé que le double-vitrage isolant posé était de meilleure qualité que celui existant auparavant. Les travaux avaient été également motivés pour des motifs d'économie d'énergie en relation avec l'indice de dépense de chaleur et pour répondre aux normes légales actuelles en matière d'isolation des bâtiments. I_____ a confirmé que les fenêtres étaient d'origine. Pour ce qui était de la chaudière, il ne pouvait préciser de quand datait l'ancienne chaudière. Il avait été décidé que le coût des travaux ne serait pas répercuté sur les loyers.

m. Il convient de préciser que selon la table de longévité des installations communes aux associations de bailleurs et de locataires, la durée de vie d'une chau-

dière est de vingt ans. Il n'est pas contesté par les parties que la chaudière était d'origine et qu'elle avait dès lors plus de trente ans.

n. Par ailleurs, la durée de vie retenue pour des fenêtres à vitrage isolant est généralement de vingt-cinq ans, à teneur de la table précitée. Sur ce point également, les parties ne contestent pas que les fenêtres dataient de l'origine de l'immeuble, soit de plus de trente ans.

o. Par écritures des 23 septembre 2014 et 14 octobre 2014, les parties ont persisté dans leurs conclusions respectives dans leurs plaidoiries finales et la cause a été gardée à juger.

p. A _____ a alors produit l'autorisation de construire délivrée par le Département de l'Urbanisme en date du 7 février 2013. L'autorisation de construire portait sur le remplacement des fenêtres, portes-fenêtres et baies vitrées des arcades sises à _____.

Le Département de l'Urbanisme a considéré que les travaux n'étaient pas soumis à la LDTR puisqu'il s'agissait de travaux d'entretien courant au sens de l'art. 3 al. 2 LDTR.

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).

Lorsque l'action ne porte pas sur le paiement d'une somme d'argent déterminée, le Tribunal détermine la valeur litigieuse si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur ce point ou si la valeur qu'elles avancent est manifestement erronée (art. 91 al. 2 CPC). La détermination de la valeur litigieuse suit les mêmes règles que pour la procédure devant le Tribunal fédéral (RETORNAZ, Procédure civile suisse, Les grands thèmes pour les praticiens, Neuchâtel, 2010, p. 363).

L'art. 51 al. 4 LTF dispose que les revenus et les prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent. Si leur durée est indéterminée ou illimitée, le capital est formé par le montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt, ou, s'il s'agit de rentes viagères, par la valeur actuelle du capital correspondant à la rente. Plus particulièrement, en matière de contestation du loyer et en présence d'un contrat de bail à durée indéterminée, la valeur litigieuse est calculée en fonction de la baisse requise, fixée annuellement et multipliée par vingt (LACHAT, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne, 2011, p. 48).

1.2 En l'espèce, la présente procédure a trait à une demande de baisse de loyer. La valeur litigieuse correspond dès lors au montant de la baisse annuelle de loyer re-

quise multiplié par vingt, soit 43'490 fr. (baisse de loyer annuelle requise de 2'174 fr. 50 x 20 ans).

La valeur litigieuse est ainsi largement supérieure à 10'000 fr., seuil prévu pour l'admissibilité de l'appel.

L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC).

- 2. 2.1** Selon l'art. 311 CPC, l'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel dans les trente jours à compter de la notification de la décision, laquelle doit être jointe au dossier d'appel.

L'appelant doit indiquer la décision qu'il attaque et exposer les motifs de fait et/ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel. Un simple renvoi aux écritures et pièces de première instance ne serait pas conforme à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC. De même, compte tenu du fait que l'appel ordinaire a un effet réformatoire, l'appelant ne saurait, sous peine d'irrecevabilité, se limiter à conclure à l'annulation de la décision attaquée mais devra, au contraire, prendre des conclusions au fond permettant à l'instance d'appel de statuer à nouveau (JEANDIN, Code de procédure civile commenté, n^{os} 3 et 4 ad art. 311 CPC; LACHAT, op. cit., p. 186).

2.2 En l'occurrence, l'acte d'appel formé a été déposé au greffe de la Cour de céans dans le délai légal de trente jours.

Par ailleurs, l'appelante énonce les griefs de fait ou de droit qui, à ses yeux, justifient l'appel.

L'appel est dès lors recevable.

- 3. 3.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (litt. a) ou s'ils ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (litt. b).

Selon la doctrine, le législateur a opté pour une prise en compte restrictive des faits et moyens de preuve nouveaux tout comme des conclusions nouvelles en appel. Il s'agit de ne pas minimiser l'importance de la procédure de première instance, que les parties auraient tendance à prendre à la légère si elles pouvaient compléter en appel, sans restriction, des allégués ou offres de preuve insuffisantes. Au contraire, avec le système mis en place par l'art. 317 CPC, la partie qui aurait été négligente devant le premier juge en subira les conséquences, puisque l'allégué, l'offre de preuve ou la conclusion nouvelle tardivement présentés seront déclarés irrecevables (JEANDIN, op. cit., n^o 3 ad art. 317 CPC).

3.2 A l'appui de leur mémoire-réponse du 6 mars 2015, les intimés ont produit un courrier daté du 15 octobre 2012, émanant de A_____ et adressé aux locataires de l'immeuble sis 1_____.

Les intimés ont également produit un courrier daté du 13 janvier 2011 qu'ils ont adressé à l'Agence Immobilière D_____.

Finalement, les intimés ont produit un rapport de calcul de l'indice de dépense de chaleur (IDC) daté du 28 mai 2014 et émanant de l'Office cantonal de l'énergie.

Ces pièces nouvelles sont antérieures à la fin de la procédure de première instance et auraient pu être produites au cours de ladite procédure.

Elles sont partant irrecevables.

- 4.** Les parties se sont entendues sur la baisse du taux hypothécaire de référence de 3,25% au moment de la conclusion du contrat de bail en mars 2004 à 2% lors de la demande de baisse de loyer formée par les intimés. Cette baisse du taux hypothécaire de référence induit une baisse de loyer de 13,04%.

Il n'est pas contesté non plus que l'indice suisse des prix à la consommation est passé de 102.5 points (base mai 2000 = 100) en février 2004 à 108.8 points en septembre 2013, soit une différence de 6,15% dont le 40%, soit 2,46%, peut être répercuté sur le loyer.

Reste dès lors litigieuse la qualification des travaux entrepris par l'appelante, soit le changement des vitrages et celui de la chaudière.

- 5.** Dans le cas présent, il convient de déterminer si les travaux effectués par l'appelante constituent des prestations supplémentaires du bailleur conformément à l'art. 269a let. b CO et 14 al. 1 OBLF ou des travaux d'entretien courant selon l'art. 256 al. 1 CO.

5.1 Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur.

D'après l'art. 14 al. 1 OBLF, sont réputés prestations supplémentaires au sens de l'art. 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires; en règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values.

L'art. 14 al. 2 OBLF précise que sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques suivantes :

-
- Les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment;
 - Les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie;
 - Les mesures visant à réduire les émissions des installations techniques;
 - Les mesures visant à utiliser les énergies renouvelables;
 - Le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation.

Finalement, l'art. 14 al. 3 OBLF prévoit qu'est considérée comme prestation supplémentaire uniquement la part des coûts d'investissement qui excède les coûts de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée.

Aussi, seul le surcoût des travaux générés par ces améliorations énergétiques peut être considéré en totalité (100%) comme des améliorations à plus-value (art. 14 al. 3 OBLF). Le solde, c'est-à-dire le montant correspondant aux travaux de rétablissement ou de maintien de l'état initial de la chose louée sera considéré, selon les circonstances, comme de purs travaux d'entretien ou comme de grandes réparations (LACHAT, *Le bail à loyer*, Lausanne, 2008, p. 482).

Constituent des améliorations créant des plus-values, assimilables à des prestations supplémentaires du bailleur selon l'art. 269a let. b CO, les travaux et installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité ou l'adaptent au goût du jour. Elles procurent en général un meilleur confort au locataire. Elles doivent être distinguées des simples travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation (ACJC/785/2013 du 24 juin 2013, consid. 5.6.2; LACHAT, *op. cit.*, p. 478).

Constituent des améliorations à plus-value : la création d'un chauffage central, d'un ascenseur; l'installation d'un frigo, d'une machine à laver, d'un compteur d'eau chaude, d'un compteur individuel de chauffage, d'une antenne collective de télévision ou le raccordement au réseau câblé; l'amélioration de l'isolation phonique ou thermique (LACHAT, *op. cit.*, p. 479).

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

En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 OBLF).

Lorsque le bailleur entreprend d'importantes réparations, la distinction est souvent difficile à opérer entre travaux d'entretien courant couverts par le loyer actuel et travaux créant des plus-values justifiant une hausse de loyer. En règle générale, lorsque de gros travaux sont entrepris dans l'immeuble, ils constituent à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien. La règle de l'art. 14 al. 1 OBLF a un but de simplification pour éviter d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value; la règle vise aussi à encourager ou du moins à ne pas décourager le bailleur d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également (arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2012 du 30 mai 2012, consid. 2.4; arrêts du Tribunal fédéral 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 et 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3).

Que les frais causés par d'importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-value n'est qu'une présomption; l'art. 14 al. 1 OBLF indique expressément que cette fourchette (50 à 70%) ne vaut qu'en règle générale. Il s'agit donc d'une présomption qui peut être renversée (arrêt du Tribunal fédéral 4A_102/2012 du 30 mai 2012, consid. 2.4).

Il n'en demeure pas moins que le but de la règle contenue à l'art. 14 al. 1 OBLF, qui est à la fois de simplifier l'établissement des faits et d'encourager les travaux de rénovation, ne doit pas être perdu de vue. Il ne saurait être question d'ignorer purement et simplement la présomption et de s'efforcer à tout prix de parvenir à une détermination concrète de la part à plus-value. La jurisprudence a déjà précisé que la détermination concrète doit intervenir lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value (ATF 118 II 415 du 14 septembre 1992, consid. 3a; arrêt du Tribunal fédéral 4C.149/1997 du 27 janvier 1998 consid. 2a). Cependant, s'il est aisé de distinguer la part des travaux correspondant à des rénovations de celle concernant des réparations, la règle de l'art. 14 al. 1 OBLF n'est pas applicable (LACHAT, op. cit., p.481).

Au niveau du fardeau de la preuve, il incombe au bailleur de prouver l'étendue de la plus-value apportée par la nouvelle installation. Le locataire étant admis à la contre-preuve, le bailleur serait bien inspiré de motiver l'ampleur de la plus-value, avec pièces à l'appui (offres, devis, catalogues,) afin d'éviter toute contestation sur ce point (BOHNET/BROQUET, in BOHNET/MONTINI, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle, 2010, n° 67 ad art. 269a CO).

5.2 Il ne faut pas confondre les travaux à plus-value et les travaux d'entretien effectués par le bailleur.

En procédant à des travaux d'entretien, autrement dit à des réparations, le bailleur maintient la chose louée dans un état conforme à l'usage convenu (art. 256 al. 1 CO). Il ne fournit aucune prestation supplémentaire par rapport à celles prévues au début du bail. Il ne fait que remédier à un défaut ou à l'usure normale de la chose louée (LCHAT, op. cit., p. 287).

L'entretien suppose notamment le maintien de la substance de la chose, du bon fonctionnement des appareils, de l'approvisionnement en eau, énergie et chauffage. Le bailleur est tenu, le cas échéant, d'effectuer des travaux de réparation; il doit également éviter que la chose ne soit endommagée (MONTINI/BOUVERAT in BOHNET/MONTINI, op. cit., n° 47 ad art. 256 CO).

5.3 Dans le cas présent, l'appelante estime que les travaux effectués constituent des prestations supplémentaires du bailleur et que les premiers juges auraient dû retenir le pourcentage de 70% prévu par l'art. 14 al. 1 OBLF.

Selon la table de longévité des installations commune aux associations de bailleurs et de locataires, la durée de vie d'une chaudière est de vingt ans. Il n'est pas contesté par les parties que la chaudière était d'origine et qu'elle avait dès lors plus de trente ans.

Conformément à ce qui a été rappelé plus haut, il appartenait à l'appelante de démontrer que les travaux de remplacement de la chaudière de l'immeuble comprenaient à tout le moins une part de plus-value. Or, l'appelante s'est contentée de produire les factures relatives aux travaux effectués qui ne font toutefois pas mention de l'existence d'une éventuelle plus-value mais semblent au contraire indiquer qu'il s'agit de travaux d'entretien courant.

Reste à déterminer la qualification des travaux relatifs au changement des fenêtres. La durée de vie retenue pour des fenêtres à vitrage isolant est généralement de vingt-cinq ans, à teneur de la table précitée. Sur ce point également, les parties ne contestent pas que les fenêtres dataient de l'origine de l'immeuble, soit de plus de trente ans.

Ici encore, l'appelante aurait dû communiquer aux premiers juges des renseignements précis leur permettant de déterminer l'étendue de la plus-value apportée par les nouvelles fenêtres, ce qu'elle n'a pas fait. Elle s'est en effet contentée de produire des factures relatives au changement des vitrages, desquelles l'existence d'une éventuelle plus-value ne ressort aucunement. Certes, il n'est pas impossible que le changement des vitrages ait amélioré le confort thermique de l'appartement considéré. Toutefois, l'appelante aurait dû démontrer la part de l'investissement qui constituait effectivement une plus-value, ce qu'elle n'a pas fait.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que les travaux effectués par l'appelante relevaient de l'entretien courant de la chose louée et ont ainsi

fixé le loyer annuel de l'appartement litigieux à 24'672 fr., charges non comprises, à compter du 1^{er} janvier 2014.

Le jugement entrepris devra ainsi être confirmé.

6. A teneur de l'art. 22 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 (arrêt du Tribunal fédéral 4A_607/2012 du 21 février 2013 consid. 2.6).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,
La Chambre des baux et loyers :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par la A_____ contre le jugement JTBL/1471/2014 rendu par le Tribunal des baux et loyers le 10 décembre 2014 dans la cause C/25261/2013-9 OSL.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Dit que la procédure est gratuite.

Siégeant :

Madame Pauline ERARD, présidente; Madame Sylvie DROIN et Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence CRUCHON et Monsieur Serge PATEK, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière.

La présidente :

Pauline ERARD

La greffière :

Maïté VALENTE

Indication des voies de recours :

Le Tribunal fédéral connaît, comme juridiction ordinaire de recours, des recours en matière civile; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 72 à 77 et 90 ss de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110). Il connaît également des recours constitutionnels subsidiaires; la qualité et les autres conditions pour interjeter recours sont déterminées par les art. 113 à 119 et 90 ss LTF. Dans les deux cas, le recours motivé doit être formé dans les trente jours qui suivent la notification de l'expédition complète de l'arrêt attaqué. L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire.

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

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure à 15'000 fr.