

Rendement net. Coûts d'investissement. Charges d'entretien.

Acquisition d'un immeuble. – Conclusion d'un contrat de bail au loyer indexé. – Travaux importants exécutés en trois étapes. – Demande de baisse de loyer. – Refus du bailleur. – Action en baisse de loyer et en contestation du loyer initial. – Calcul de rendement.

Art. 269 CO; 14 al. 1 OBLF.

1. *Dans un calcul de rendement net, lorsque des fonds propres sont investis ultérieurement à l'acquisition en vue d'importants travaux, la distinction entre fonds propres contribuant à une plus-value – pouvant être intégrés dans les coûts d'investissement – et fonds propres engagés pour l'entretien – entretien extraordinaire susceptible d'être amorti –, doit être opérée (6.6).*

2. *Seule une situation spéciale peut engendrer un traitement particulier. Tel est le cas d'un bailleur qui acquiert, à un prix avantageux, un immeuble nécessitant des travaux, qu'il effectue dans la foulée (6.6).*

Nettorendite. Investitionskosten. Unterhaltkosten.

Immobilienkauf. – Unterzeichnung eines Mietvertrages mit indexiertem Mietzins. – Durchführung wesentlicher Arbeiten in drei Etappen. – Mietzinsherabsetzungsbegehren. – Weigerung des Vermieters. – Klage auf Herabsetzung des Mietzinses und Anfechtung des Anfangsmietzinses. – Renditeberechnung.

Art. 269 OR; Art. 14 Abs. 1 VMWG.

1. *Für die Berechnung der Nettorendite ist bei einer nachträglichen Verwendung von Eigenmitteln für die Realisierung von wesentlichen baulichen Arbeiten zu unterscheiden zwischen Eigenmittel, die zu einem Mehrwert führen – und die den Investitionskosten hinzugerechnet werden können – und Eigenmittel, die für den Unterhalt der Immobilie verwendet werden – wobei ausserordentliche Unterhaltsarbeiten amortisiert werden können (6.6).*

2. *Nur in ausserordentlichen Situationen ist von dieser Regel abzuweichen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn der Vermieter eine renovationsbedürftige Immobilie erwirbt, die erforderlichen Renovationsarbeiten dann jedoch schrittweise und in Etappen realisiert (6.6).*

Source: Arrêt de la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral du 7 juillet 2015 dans la cause A. c/ A.B., B.B., C.B. (4A_606/2014).

Faits : A.B., B.B. et C.B. ont acquis en juillet 1987 pour deux millions de francs un lot de propriété par étages (PPE) comprenant des locaux au premier sous-sol (296 m²) et au troisième étage (891 m²) d'un immeuble situé à Lausanne. Trois places de parc étaient rattachées à la propriété de ce lot. En outre, selon l'acte de vente, le vendeur a simultanément cédé et vendu un bail à loyer concernant dix places de parc.

Par contrat de bail prenant effet le 1^{er} avril 1988, les trois propriétaires précités (ci-après : les bailleurs) ont cédé l'usage des locaux en sous-sol à A. (ci-après : le locataire). Les locaux ont été aménagés à l'usage d'une école de danse, comprenant notamment deux sanitaires et deux douches/vestiaires. Conclu pour une durée initiale de cinq ans, le bail à loyer était ensuite renouvelable de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation signifié un an à l'avance. Le loyer pouvait être adapté une fois par an en fonction de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

Les bailleurs ont effectué des travaux en 1988 (Fr. 500'000.-), 2007 (Fr. 36'034.-) et 2009 (Fr. 152'111.-). Ils ont payé la totalité avec leurs fonds propres, tout comme le prix d'acquisition du lot.

Le loyer mensuel net a été fixé en dernier lieu à Fr. 2'312.-, en vertu d'un jugement rendu le 19 mars 2009 par le Tribunal des baux du canton de Vaud, confirmé par le Tribunal cantonal vaudois le 22 septembre 2010.

Par courrier du 29 novembre 2011, le locataire a exigé que son loyer soit baissé à Fr. 1'000.- par mois, avec effet au 31 mars 2013; il soutenait que la chose louée procurait un rendement excessif aux bailleurs. Au jour de cette demande, le taux hypothécaire de référence était de 2,75 %.

Le conseil des bailleurs a répondu le 30 novembre 2011 qu'aucun élément ne justifiait d'entrer en matière sur cette prétention « exorbitante », mais qu'il ferait procéder à une analyse de la situation par ses clients; il se réservait le droit de recontacter le locataire.

Le 1^{er} décembre 2011, le taux hypothécaire a baissé à 2,5 % (annonce le 2 décembre 2011). Par la suite, il a encore chuté à 2,25 % le 1^{er} juin 2012 (annonce le 2 juin 2012), puis à 2 % le 3 septembre 2013 (annonce le 2 septembre 2013).

Le locataire a saisi l'autorité de conciliation le 11 janvier 2012, puis a porté l'action devant le Tribunal des baux, en concluant par demande du 28 février 2012 à ce que le loyer soit fixé à Fr. 1'000.- à partir du 1^{er} avril 2013, charges en sus.

Le 3 février 2012, le locataire a réitéré sa demande en réduction de loyer auprès des bailleurs, afin de ne pas être déchu de ses droits dans l'hypothèse où le courrier précité du 30 novembre 2011 serait interprété comme un refus de baisser le loyer. Après l'échec de la conciliation, il a saisi le Tribunal des baux le 19 avril 2012 d'une nouvelle demande contenant des conclusions identiques à celle du 28 février 2012.

Le Tribunal des baux a ordonné la jonction des deux procédures. Par jugement du 17 juillet 2013, il a rejeté la demande déposée le 28 février 2012 et déclaré sans objet celle du 19 avril. En substance, le tribunal a considéré que la missive des bailleurs ne donnait pas de réponse définitive à la demande en réduction de loyer, de sorte que le locataire n'avait pas à la traiter comme un refus. Le délai de 30 jours pour saisir l'autorité de conciliation (art. 270 a al. 2 i.f. CO) n'avait commencé à courir qu'à l'expiration du premier délai de 30 jours déclenché par la demande en réduction de loyer, restée sans réponse. Le locataire avait saisi l'autorité de conciliation en temps utile le

11 janvier 2012. Par conséquent, la première demande était recevable, et la deuxième demande privée d'objet.

Sur le fond, le tribunal a retenu que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer indexé; le locataire était donc en droit de demander une diminution de son loyer net pour l'échéance contractuelle du 1^{er} avril 2013 en invoquant la méthode absolue du rendement net. Le tribunal a procédé au calcul de rendement en se plaçant à la date de la demande en réduction de loyer, soit le 29 novembre 2011. Ont été pris en compte le taux hypothécaire en vigueur à ce moment-là (2,75%) et l'IPC d'octobre 2011, soit le dernier indice connu au jour de cette demande. Le tribunal a renoncé à intégrer les charges immobilières de l'année 2011, au motif qu'elles n'étaient pas encore connues en date du 29 novembre 2011.

Le calcul suivant a été effectué:

Coûts d'investissement:

Prix d'achat du lot PPE et frais d'acquisition:

Fr. 2'074'995.-

Réévaluation de 40% de ce montant, selon une variation IPC de + 46,52% entre juin 1987 et octobre 2011.

Total après réévaluation: Fr. 2'461'110.-

Travaux:

– Le tribunal a précisé que les données recueillies concernaient la totalité du lot PPE, de sorte qu'il fallait d'abord calculer le rendement admissible pour le lot entier, puis répartir ce rendement entre les différents locaux; tous les travaux effectués sur le lot étaient donc pris en considération.

– Invoquant sa jurisprudence, le tribunal a décidé d'intégrer l'entier des travaux financés par des fonds propres dans les coûts d'investissement, et non pas seulement la part de plus-value.

– Travaux de 1988: Fr. 500'000.-.

Indexation de 40% de ce montant selon une hausse IPC de + 43,8% entre juillet 1988 et octobre 2011.

Total après réévaluation: Fr. 587'600.-.

– Travaux de 2007: Fr. 36'034.- pour la création d'une sortie de secours attenante aux locaux en sous-sol.

Indexation de 40% de ce montant selon une hausse IPC de + 3,85% entre janvier 2007 et octobre 2011.

Total après réévaluation: Fr. 36'588.90.

– Travaux de 2009: Fr. 152'111.- pour le remplacement de fenêtres et stores et la modernisation des détecteurs d'incendie.

Indexation de 40% de ce montant selon une hausse IPC de + 0,7% entre septembre 2009 et octobre 2011.

Total après réévaluation: Fr. 152'536.90.

Total des fonds propres investis: Fr. 3'237'835.80.

Taux de rendement admissible: 3,25% (taux de référence 2,75% + 0,5%).

Rendement admissible des fonds propres: Fr. 105'229.65 (3'237'835.80 × 3,25%).

Charges immobilières annuelles (moyenne des années 2007 à 2010): Fr. 39'983.90.

Etat locatif annuel admissible du lot:

Fr. 145'213.55 (Fr. 105'229.65 + Fr. 39'983.90)

Après déduction du loyer de 3 places de parc (Fr. 3'672.-):

Fr. 141'541.55 (Fr. 145'213.55 – Fr. 3'672.-).

Pour obtenir le rendement admissible de la chose louée par le locataire, le tribunal s'est fondé sur le rapport entre la surface louée par le locataire et la surface de l'entier du lot PPE. Toutefois, pour tenir compte d'une qualité moindre des locaux en sous-sol, il a réduit fictivement de 20% la surface louée par le locataire (236.8 m² au lieu de 296 m²), ce taux étant retenu sur la base de l'expérience du tribunal. En raison de cette correction, la surface totale du lot était de 1127.8 m² (236.8 + 891).

En définitive, le loyer admissible pour la chose louée s'élevait à Fr. 29'718.95 par an (Fr. 141'541.55 × 236.8/1127.8), soit Fr. 2'476.60 par mois. Le loyer actuel étant inférieur (Fr. 2'312.-), il ne procurait pas un rendement excessif aux bailleurs.

Le locataire a déféré cette décision au Tribunal cantonal vaudois, qui a rejeté son appel par arrêt du 7 juillet 2014.

Le locataire a notamment soulevé les griefs suivants:

– le calcul de rendement devrait être effectué à la date d'entrée en vigueur de la baisse de loyer requise (1^{er} avril 2013);

– seule la part à plus-value des travaux devrait être prise en compte dans les coûts d'investissement; il conviendrait d'appliquer par analogie l'art. 14 al. 1 OBLF (RS 221.213.11), en vertu duquel les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values.

La Cour d'appel civile a rejeté le premier argument et maintenu que la date de la demande en réduction de loyer (29 novembre 2011) était déterminante pour le calcul de rendement. Concernant le deuxième moyen, elle a fait état de divergences doctrinales et renoncé à trancher la question au motif qu'elle était sans incidence pour l'issue de la cause (cf. au surplus infra, cons. 6.2).

Le locataire saisit le Tribunal fédéral d'un recours en matière civile, dans lequel il requiert que le loyer mensuel soit fixé à Fr. 1'717.70, charges en sus, à compter du 1^{er} avril 2013. Les bailleurs concluent au rejet du recours. L'autorité précédente se réfère à son arrêt.

Droit: (...)

5.

5.1. Le locataire souève ensuite un grief concernant les travaux de Fr. 500'000.- effectués en 1988. L'autorité précédente aurait versé dans l'arbitraire en refusant de constater que d'après les pièces produites, seuls 26.82% de ce montant concernaient

les locaux au sous-sol. Elle aurait donc dû intégrer ces travaux dans le calcul de rendement à concurrence de Fr. 134'100.-, soit 26.82% de Fr. 500'000.-.

5.2. L'on peut donner acte au recourant du fait que les bailleurs ont fourni des pièces permettant de répartir les travaux de Fr. 500'000.- entre les locaux du sous-sol et ceux du troisième étage à concurrence de Fr. 317'515.-. Sur ce montant, 26.82% concernent des travaux effectués sur la chose louée par le recourant. Toutefois, cela ne suffit pas à faire admettre son grief.

Le calcul de rendement doit certes s'effectuer par rapport à l'objet loué par le locataire, et non au regard de l'ensemble de l'immeuble. Néanmoins, les frais d'acquisition et les comptes sont généralement établis pour l'ensemble de l'immeuble. Dans un tel cas, il faut ventiler les postes entre les différents locataires, selon une clé de répartition laissée à la libre appréciation du bailleur, respectivement du juge (ATF 116 II 184 cons. 3 a p. 186 s.; cf. par ex. Lachat, op. cit., p. 426 s.).

Le Tribunal des baux a précisé que les documents concernant le prix d'acquisition initial, le coût des travaux et les charges immobilières concernaient l'entier du lot PPE. Il a donc décidé de déterminer le rendement admissible pour l'entier du lot, puis de le répartir entre les différents locaux du lot en fonction des surfaces. Il a réduit fictivement celle concernant le locataire pour tenir compte d'une différence de qualité. Dans ce contexte, il a pris en compte tous les travaux opérés sur le lot PPE. L'autorité précédente a confirmé cette manière de faire.

Le recourant ne conteste pas que, de manière générale, les données nécessaires au calcul de rendement étaient établies pour l'ensemble du lot PPE. De son propre aveu, une partie seulement des travaux de 1988 pouvait être individualisée. Dans ces circonstances, il n'y a pas à critiquer la méthode choisie en vertu d'un large pouvoir d'appréciation. Pour le surplus, le recourant ne conteste pas la clé de répartition adoptée.

Le grief doit donc être rejeté.

6.

6.1. Dans son calcul de rendement qui aboutit à un loyer de Fr. 1'717.70, le recourant a intégré comme coûts d'investissement seulement 60% des dépenses consenties pour les travaux de 1988 et 2009, soit Fr. 300'000.- au lieu de Fr. 500'000.-, respectivement Fr. 91'266.60 au lieu de Fr. 152'111.-. Il se réfère au calcul effectué par l'autorité précédente à l'issue de son jugement.

6.2. Ce renvoi à l'arrêt attaqué appelle des précisions. Le Tribunal des baux a pour sa part jugé que les fonds propres investis dans les travaux pouvaient être intégrés à 100% dans les coûts d'investissement, et pas seulement à concurrence de la plus-value apportée. En appel, le locataire a plaidé que seule la part de plus-value devait être incluse dans les coûts d'investissement et qu'il fallait appliquer par analogie la présomption de l'art. 14 al. 1 OBLF, selon laquelle 50 à 70% des frais causés par d'importantes réparations représentent un investissement à plus-value. Quant à la part d'entretien des travaux, il fallait selon lui admettre qu'elle était totalement amortie, s'agissant de travaux réalisés en 1988.

La Cour d'appel – qui a effectué le calcul de rendement avec un taux hypothécaire de 2.75% au lieu de 2.5% (supra, cons. 3) – a renoncé à trancher le grief au motif qu'il

était sans incidence sur l'issue de la cause; en effet, en retenant une plus-value de 60% correspondant au milieu de la fourchette prévue par l'art. 14 al. 1 OBLF, et en présupposant un amortissement total des travaux d'entretien selon l'hypothèse la plus favorable au locataire, la Cour aboutissait à un loyer de Fr. 2'308.-, alors que le loyer actuel est de Fr. 2'312.-; celui-ci ne procurait donc pas un rendement excessif aux bailleurs.

Il apparaît toutefois que si l'on procède au même calcul que la Cour d'appel, mais en se plaçant au 22 mars 2012, c'est-à-dire en tenant compte d'un taux hypothécaire de 2,5% (soit 3% pour le rendement admissible), de l'IPC de février 2012 et d'une moyenne des charges intégrant l'exercice 2011 (moyenne de Fr. 40'276.30 selon le recourant), l'on aboutit à un loyer mensuel inférieur d'environ Fr. 130.- au loyer actuel. Il s'impose dès lors de statuer sur le grief concernant la prise en compte des travaux dans le calcul de rendement.

6.3. En vertu de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis (cf. ATF 122 III 257 cons. 3 a). Ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis (ATF 125 III 421 cons. 2 b; 123 III 171 cons. 6 a p. 174). Le loyer doit d'une part offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis, d'autre part couvrir les charges immobilières (Lachat, op. cit., pp. 425 et 441).

Le calcul du rendement net relève de la méthode absolue, où le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs (ATF 123 III 171 cons. 6 a p. 173 i.f. et s.). Globalement, il implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0,5 pour cent (cf. ATF 122 III 257 cons. 3 a). Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime d'assurance, etc.) et les charges d'entretien.

6.4. Une partie de la doctrine, suivie notamment par le Tribunal des baux vaudois, soutient que la totalité des fonds propres ayant financé de grands travaux peut être intégrée dans les coûts d'investissement, et pas seulement la part représentant une plus-value. Les principaux arguments sont les suivants: si l'on ne prend que partiellement en compte les dépenses consenties pour les travaux, le montant des fonds propres investis risque d'être négatif; il arrive en effet que l'on détermine ce poste en soustrayant les fonds étrangers à la valeur d'investissement. Par ailleurs, si un propriétaire effectue des travaux importants juste avant de vendre, ces frais seront répercutés en plein sur le prix de vente; le nouveau bailleur pourra intégrer les travaux dans les coûts d'investissement comme prix d'acquisition, sans que l'on distingue entre plus-value et entretien. De surcroît, ces travaux seront pris en compte une deuxième fois, au titre de l'amortissement figurant dans les charges. Enfin, la pratique admet d'intégrer les frais de démolition dans les coûts d'investissement lorsque ce travail est nécessaire pour réaliser la chose louée; or, il ne s'agit pas d'une plus-value (Philippe Conod, La prise en compte des travaux à plus-value et importants travaux de rénovation selon la méthode

absolue [Art. 269 CO], CdB 2010 p. 11 ss; Beat Gut, *Angemessener Ertrag*, mp 1996 p. 189 ss; apparemment dans le même sens Martine Jaques, *Répercussion des travaux d'entretien extraordinaires sur le loyer* [...], CdB 2014 p. 99 s.). Un auteur concède que cette solution a le mérite de la simplicité, mais a le désavantage de permettre au bailleur de rentrer les frais d'entretien différés payés par des fonds propres (Bohnet, op. cit., n° 71 ad art. 269 CO).

6.5. Il convient de confronter cet avis doctrinal aux développements de la jurisprudence.

Des arrêts publiés relèvent que le montant des fonds propres composant les coûts d'investissement (coûts de revient) peut varier avec le temps. Ainsi, ce poste, qui inclut le prix d'acquisition de l'immeuble, augmente lorsque le bailleur finance lui-même des travaux à plus-value (ATF 123 III 171 cons. 6a p. 174; 122 III 257 cons. 3a).

Dans un arrêt de 2001, la cour de céans a apporté des précisions quant aux frais d'entretien. Il s'agit des 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; l'on y ajoute un intérêt sur le capital non amorti. Opérer une confusion entre coûts d'investissement et frais d'entretien est incompatible avec le modèle du calcul de rendement net. L'entretien différé effectué dans le cadre d'une importante rénovation reste de l'entretien et doit être traité comme tel. A cet égard, il est à la fois nécessaire et suffisant d'estimer quelle est la part d'entretien, puis de procéder à l'amortissement, intérêt compris, des frais d'entretien extraordinaires (arrêt 4C.293/2000 du 24 janvier 2001 cons. 1b, in MRA 2001 p. 116 et rés. in DB 2002 p. 23).

Un arrêt de 2012 souligne qu'en présence d'une importante rénovation comportant une part de plus-value et une part d'entretien, il faut distinguer entre frais d'entretien extraordinaires et frais d'entretien courants. Seuls les premiers sont susceptibles d'être amortis et rentés sur plusieurs exercices. L'importance des montants en jeu n'implique pas qu'il s'agisse automatiquement d'entretien extraordinaire. Le bailleur négligent qui n'entretient pas les locaux et laisse la situation se dégrader avant de procéder à des travaux d'entretien différé peut subitement devoir engager des montants importants; il ne doit pas pour autant être favorisé par rapport au bailleur qui a entretenu régulièrement la chose louée. Les frais d'entretien extraordinaires peuvent être pris en compte aussi bien dans un calcul de rendement que dans une adaptation de loyer selon la méthode relative (arrêt 4A_530/2012 précité cons. 3.2).

Récemment, dans le cadre d'un calcul de rendement net, l'autorité de céans a statué sur un grief concernant le taux applicable au capital investi dans des travaux d'entretien extraordinaires. Elle a précisé que ce taux correspond au taux hypothécaire de référence augmenté de 0,5 pour cent. Ce taux s'applique au capital investi non encore amorti, lequel

va en diminuant jusqu'à l'amortissement complet. Pour tenir compte de cet élément, l'on peut soit appliquer un taux plein sur la moitié du capital investi, soit appliquer un demi-taux sur la totalité du capital investi (ATF 140 III 433 cons. 3.5.2 p. 441 et cons. 3.5.3.2).

Enfin, la cour de céans a admis, s'agissant de la prise en compte des frais de rénovation dans un calcul de rendement, que le juge est en droit d'appliquer la règle simplifiée de l'art. 14 al. 1 OBLF, lorsque le bailleur n'a pas tenté de distinguer concrètement entre les investissements à plus-value et les frais d'entretien (arrêt 4A_636/2012 du 2 avril 2013 cons. 2.5; cf. aussi arrêt 4A_397/2013 du 11 février 2014 cons. 5.4).

Plusieurs commentateurs de l'art. 269 CO, du reste cités par la jurisprudence résumée ci-dessus, approuvent le fait de répartir sur plusieurs années les dépenses d'entretien extraordinaires en fonction de la durée de vie des installations concernées et d'appliquer un taux d'intérêt sur la part non amortie (Weber, op. cit., n° 11 a ad art. 269 CO; Bohnet, op. cit., n° 67 ad art. 269 CO; Lachat, op. cit., p. 444; Higi, op. cit., n° 94 ss ad art. 269 CO; cf. aussi Commentaire SVTT, *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n° 30-34 ad art. 269 CO, qui critique toutefois le fait de ne pas autoriser les provisions). D'aucuns soulignent qu'il s'agit d'apporter un correctif pour les frais d'entretien extraordinaires, qui sont très élevés et surviennent à des intervalles très espacés. Si l'on intègre ces frais dans les charges l'année où ils sont subis par le bailleur, cela fausse le calcul du loyer établi en fonction de ces charges. Par ailleurs, en procédant à de telles dépenses, le bailleur avance des moyens qui servent à prolonger la valeur d'usage de la chose louée. Il apparaît plus adéquat de répartir ces frais en fonction de la durée de vie des installations financées, ce qui permet d'en tenir compte même s'ils ont été engagés bien avant la période déterminante pour le calcul du loyer (Weber, *ibidem*; Higi, op. cit., n° 96 ad art. 269 CO).

6.6. Au vu de ce qui précède, il faut admettre que la distinction entre coûts d'investissement (coûts de revient) et charges est essentielle dans le modèle du rendement net. Cela implique de rechercher dans quelle proportion les fonds propres investis dans des travaux apportent une plus-value à la chose louée, respectivement servent à son entretien. En tant que coûts d'investissement, les fonds propres contribuant à l'acquisition de la chose louée ou à sa plus-value sont pris en compte indéfiniment dans le temps, sans égard à leur date d'investissement; ils sont au moins partiellement indexés sur le coût de la vie. Le rendement admissible de ces fonds est déterminé par le taux hypothécaire de référence augmenté de 0,5 %.

Quant aux frais d'entretien, ils sont intégrés dans les charges, et l'on procède en principe à une moyenne des charges sur les cinq ans précédant le calcul de rendement. Il s'ensuit que normalement, seuls les frais d'entretien payés les cinq dernières années précèdent le calcul de rendement sont pris en compte. Toutefois, des fonds propres investis antérieurement pour l'entretien extraordinaire – remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau (Higi, op. cit., n° 94 ad art. 269 CO) – peuvent être pris en compte, en ce sens qu'ils sont répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées; ils bénéficient du même taux de rendement que celui appliqué aux coûts d'investissement, mais ce taux est divisé par deux pour tenir compte de l'« amortissement » du capital investi.

Il apparaît donc que dans le calcul de rendement net, la distinction entre fonds propres contribuant à une plus-value et fonds propres engagés pour l'entretien a des inci-

dences pratiques non négligeables. Par ailleurs, la possibilité d'«amortir» les frais d'entretien ne vaut que pour l'entretien extraordinaire.

Dans ces circonstances, l'on ne saurait se rallier au point de vue doctrinal consistant par principe à traiter automatiquement comme coûts d'investissement les travaux importants financés par des fonds propres. La méthode utilisée par la jurisprudence pour les frais d'entretien extraordinaires s'inspire certes de celle instituée par l'art. 14 OBLF pour les augmentations de loyer fondées sur la méthode relative, mais elle ne trahit nullement les principes fondamentaux du calcul de rendement net, qui doit procurer au bailleur un rendement approprié des fonds propres investis dans l'achat et l'amélioration de la chose louée, et couvrir ses charges. Le renouvellement des installations, qui représente un investissement important à intervalles très éloignés, justifie un correctif. Cela étant, il faut concéder que des situations spéciales peuvent appeler un traitement particulier. L'on peut notamment songer au cas où le bailleur achète à prix avantageux un immeuble nécessitant des travaux, qu'il effectue dans la foulée de l'acquisition; selon les circonstances, l'on peut concevoir de traiter les fonds propres dépensés pour ces travaux comme coûts d'investissement, par égalité de traitement avec le bailleur qui achète un immeuble dont la rénovation récente a influé sur le prix de vente.

En l'occurrence, les décisions cantonales ne précisent pas quels travaux ont été accomplis en 1988 pour le montant de Fr. 500'000.--. L'on sait tout au plus que les locaux loués par le locataire ont été aménagés pour une école de danse, avec vestiaires et douches, ce qui peut expliquer que les travaux soient qualifiés de travaux à plus-value. Dans la mesure du possible, il appartiendra à l'autorité cantonale de déterminer en quoi ces travaux ont consisté, et dans quelle proportion ils apportaient une plus-value, respectivement contribuaient à de l'entretien extraordinaire encore susceptible d'être pris en compte dans les charges 2007 à 2011. Il est possible, vu l'ancienneté des travaux, que la durée de vie des installations remplacées soit déjà échuë.

Quant aux travaux de 2009 (Fr. 152'111.--), ils ont consisté, selon les décisions cantonales, à remplacer des fenêtres et stores et à moderniser des détecteurs d'incendie (jgt de 1^{re} instance, p. 15 et arrêt attaqué, p. 1). Il devrait s'agir en bonne partie d'entretien extraordinaire, comme l'a du reste retenu le Tribunal des baux s'agissant d'un autre remplacement de fenêtres et stores effectué en 2010 (jgt de 1^{re} instance, p. 15). Pour ce poste également, la cour cantonale devra déterminer quelle part de plus-value revêtent ces travaux.

L'on rappellera que le juge bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation pour distinguer entre plus-value et entretien et que pour ce faire, il peut notamment appliquer par analogie la présomption posée à l'art. 14 al. 1 OBLF ou recourir aux règles de l'équité.

7. En définitive, la cause doit être renvoyée à la cour cantonale pour qu'elle procède à un nouveau calcul de rendement en date du 22 mars 2012 (cf. supra, cons. 3.7). S'agissant des montants investis dans les travaux de 1988 et 2009, elle devra rechercher dans quelle mesure ils apportaient une plus-value et pouvaient être intégrés dans les coûts d'investissement, respectivement représentaient de l'entretien extraordinaire susceptible d'être «amorti». (...)