

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 3 mars 2023

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, juge président  
Mme Crittin Dayen et M. de Montvallon, juges  
Greffière : Mme Morand

\* \* \* \* \*

**Art. 269a let. b CO ; 12 al. 1 OBLF**

Statuant sur l'appel interjeté par **F.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 13 septembre 2021 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **Q.**\_\_\_\_\_ et **G.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 13 septembre 2021, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a fixé le loyer mensuel net dû par Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ à F.\_\_\_\_\_ pour l'appartement de cinq pièces qu'ils louent au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis [...] à 2'046 fr. pour la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2021 (I) et à 1'819 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022, sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire de 1,25 %, d'un indice suisse des prix à la consommation de 108 points (juillet 2020 ; base 2000) et des charges courantes et frais d'entretien arrêtés au 31 décembre 2019 (II), a dit que F.\_\_\_\_\_ devait verser à Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 4'536 fr., correspondant aux parts de loyer versées en trop du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2021, plus intérêt à 5 % l'an dès l'entrée en force du jugement (III), a dit que les frais judiciaires, arrêtés à 500 fr., étaient mis à la charge de F.\_\_\_\_\_ (IV), a dit que F.\_\_\_\_\_ devait verser à Q.\_\_\_\_\_ et à G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont constaté que les parties avaient fondé leur action en fixation du loyer selon la méthode relative. Il a été retenu que Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, locataires, pouvaient prétendre, en raison de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire (ci-après : TIH) et de l'indice des prix à la consommation (ci-après : IPC), à une diminution du loyer mensuel net de leur appartement de 503 fr. 60, arrondie à 504 fr., à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021. F.\_\_\_\_\_, bailleur, a ensuite fait valoir l'augmentation des charges courantes et d'entretien de l'immeuble depuis la date de la dernière fixation du loyer, ainsi qu'une hausse de l'IPC. Le tribunal a dès lors examiné les six décomptes de charges produits (2006 à 2008 et 2017 à 2019), en précisant que seuls les charges courantes et les frais d'entretien pouvaient être pris en compte, tout en relevant qu'il convenait de retirer des décomptes les factures ou les postes qui concernaient des prestations déjà facturées dans les frais accessoires et d'amortir les fournitures pour les annualiser conformément à la table

commune aux associations de bailleurs et de locataires. Les premiers juges ont ainsi constaté que les charges courantes et d'entretien en cause avaient diminué de 13'757 fr. 15 depuis la dernière fixation du loyer et que cette différence des charges rapportée à l'état locatif de 127'800 fr. représentait une baisse de 10,75 %, soit un montant de  $(10,75 \% \times 2'550 \text{ fr.}) = 274 \text{ fr. } 10$ , pouvant être arrondi à 274 fr. et venant s'ajouter à la baisse de 504 fr. fondée sur la diminution du TIH et de l'IPC, ce qui représentait un total arrondi de 778 francs. Cela étant, il a été retenu que, dans la mesure où les premiers juges ne pouvaient statuer *ultra petita*, il convenait de s'en tenir au montant de 731 fr. réclamé par Q. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_. Le loyer a en définitive été fixé à 1'819 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022, charges courantes et frais d'entretien arrêtés au 31 décembre 2019.

Enfin, le tribunal a relevé que, dans le cadre de cette procédure, F. \_\_\_\_\_ avait refusé d'accorder la demande de baisse de loyer formulée par Q. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_, opposant à celle-ci une hausse de ses charges. Toutefois, bien qu'en possession de l'ensemble des pièces permettant d'établir que lesdites charges avaient au contraire baissé sur la période concernée, F. \_\_\_\_\_ avait persisté dans sa position en ouvrant une action contre les locataires, de sorte qu'il ne pouvait ignorer n'avoir aucune chance de succès à ce procès, d'autant qu'il était représenté par un avocat spécialisé en droit du bail, ainsi qu'une gérance immobilière. En application de l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), les premiers juges ont dès lors constaté que son action était téméraire et ont mis des frais judiciaires à hauteur de 500 fr. à sa charge, ainsi que des dépens par 1'500 francs.

**B.**            **a)** Par acte du 6 avril 2022, F. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre le jugement susmentionné et a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement et en substance, à la réforme des chiffres I à V de son dispositif, en ce sens que le loyer mensuel net dû par Q. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) pour l'appartement de cinq pièces qu'ils louent au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble [...] soit fixé à 2'295 fr. 90, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021, et à ce qu'il soit astreint à verser aux

intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'286 fr. 90, correspondant aux parts de loyers versées en trop du 1<sup>er</sup> janvier au 30 septembre 2021. Il a en outre conclu à la suppression des chiffres II, IV et V. Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

A l'appui de son acte, l'appelant a produit quatre pièces de forme réunies sous bordereau.

**b)** Le 16 août 2022, les intimés ont déposé une réponse et ont conclu, sous suite de frais et dépens, en substance, à l'admission partielle de la conclusion I de l'appel, en ce sens que le loyer mensuel net soit fixé à 1'843 fr. 50 dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Pour le surplus, ils ont conclu au rejet de l'appel.

A l'appui de leur acte, ils ont produit deux pièces de forme réunies sous bordereau.

**c)** Le 29 août 2022, l'appelant a déposé des déterminations spontanées et a produit une pièce.

**d)** Par avis du 29 septembre 2022, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

**1.** Par contrat de bail à loyer du 8 juillet 2009, l'appelant a loué aux intimés un appartement de cinq pièces, d'une surface d'environ 112 m<sup>2</sup>, au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis [...].

Conclu pour une durée initiale allant du 1<sup>er</sup> novembre 2009 au 31 décembre 2010, ce bail se renouvelait par la suite pour une année, sauf avis de résiliation de l'une des parties reçu par l'autre au moins quatre mois avant la prochaine échéance et ainsi de suite, d'année en année.

Le loyer mensuel net a été fixé à 2'550 fr., le bail mentionnant un IPC de 107.0 points (juin 2007). A ce loyer s'ajoutait un acompte de 200 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires.

A son article 5, le contrat de bail stipulait que le locataire participait également, avec les autres locataires, au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout et taxe d'enlèvement des ordures.

**2.** Par courrier du 18 août 2020, les intimés ont sollicité une baisse de loyer fondée sur celle du TIH et de l'IPC pour la prochaine échéance de bail.

Par courrier du 17 septembre 2020, l'appelant a refusé d'accorder la baisse de loyer sollicitée, refus motivé par une prétendue hausse des charges courantes et d'entretien de l'immeuble ainsi que de l'IPC.

**3.** Le 16 octobre 2020, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête en diminution du loyer.

La conciliation n'ayant pas abouti, cette autorité a rendu une proposition de jugement le 13 janvier 2021, à laquelle l'appelant a déclaré s'opposer. Une autorisation de procéder lui a par conséquent été délivrée, le 9 février suivant.

**4.**

**4.1** Le 12 mars 2021, l'appelant a saisi le tribunal d'une demande

et a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la demande de baisse de loyer du 18 août 2020 des intimés, tendant à la baisse du loyer mensuel net de 2'550 fr. de l'appartement de cinq pièces loué par les prénommés dans l'immeuble sis [...], soit compensée par la hausse des charges courantes et d'entretien de l'immeuble arrêtées au 31 décembre 2019 (I) et à ce que le loyer mensuel net de l'appartement demeure fixé à 2'550 fr., selon les paramètres suivants : un TIH à 1,25 %, un IPC de 102.6 (août 2020, base 2005 ; 108.0 base 2000) et des charges courantes et d'entretien arrêtées au 31 décembre 2019.

A l'appui de ses conclusions, l'appelant a produit un bordereau contenant les listes des charges pour les années 2006 à 2008, respectivement 2017 à 2019, auxquelles certaines des factures y relatives ont été jointes, charges qui sont les suivantes :

- En 2006 : 58'655 fr. 05, comprenant :

- une facture de K. \_\_\_\_\_ concernant le nettoyage et les retouches d'un appartement, pour un total de 4'315 fr. ;
- une facture d'C.R. \_\_\_\_\_ SA concernant la réparation d'un réservoir de chasse d'eau, le remplacement d'un siphon de lavabo et le débouchage d'un lavabo et d'une douche, pour un total de 611 fr. 15 ;
- une facture de 106 fr. de [...] concernant le contrôle d'un lave-vaisselle ;
- une facture de la menuiserie [...] d'un montant de 987 fr. 75 ;
- une facture de [...] du 17 octobre 2006 d'un montant de 34'232 fr. 50 pour la mise en conformité des conduites des eaux claires ;
- les autres postes portés en compte, sans facture à l'appui, représentent un total de 18'402 fr. 65, soit :
  - un montant de 1'386 fr. à titre d'impôt foncier pour l'immeuble litigieux ;
  - trois montants payés à l'Etablissement cantonal

- d'assurances contre l'incendie et les dégâts naturels, pour un total de 1'057 fr. 95 ;
- divers montants payés aux Services industriels de [...] pour l'électricité (total de 745 fr.), respectivement pour l'eau (total de 1'610 fr. 10) dans les communs, ainsi qu'un montant de 159 fr. 60 pour l'électricité consommée par l'appelant dans son ancien appartement ;
  - deux montants payés à l'assurance [...] pour la responsabilité civile de l'immeuble (78 fr. 80) et l'assurance eau-bâtiment (1'176 fr.) ;
  - deux montants versés à la société paysagiste SA pour un total de 3'082 fr. 20 ;
  - cinq autres montants versés à [...] pour un total de 863 fr. 80 (dont un montant de 235 fr. 65 versé à double le 22 juin 2006) ;
  - deux autres montants versés à K. \_\_\_\_\_ pour des retouches dans deux appartements, pour un total de 3'518 fr. ;
  - deux montants versés à [...] pour des travaux de réparation du portail et de la porte du garage pour un total de 929 fr. 45 ;
  - deux montants versés à [...] en liquidation pour la parution d'annonce, pour un total de 339 fr. 55 ;
  - un montant de 29 fr. pour le remplacement d'un bac d'un frigo ;
  - un montant de 74 fr. 35 payé à [...];
  - 65 fr. de frais d'envois postaux ;
  - 2'866 fr. 70 versés au concierge ;
  - un montant de 190 fr. versé à [...];
  - 94 fr. 70 versés à [...];
  - une consommation de 10 fr. 90 au restaurant [...];
  - 125 fr. 55 versés à titre de redevance à bien plaire.

- En 2007 : 225'087 fr. 47, comprenant :

- une facture du 15 mars 2007 de [...] concernant des travaux dans l'un des boxes pour un montant de 1'238 fr. 90 ;
- une facture du 8 mai 2007 de [...] concernant la pose de faux-plafonds isolants pour un montant de 25'479 fr. 40 ;
- une facture du 11 juin 2007 de [...] concernant la pose de mobilier et d'appareils de cuisine pour un montant de 12'200 fr. ;
- une facture du 21 juin 2007 de [...] concernant la fourniture et la pose de fenêtres en PVC avec verre isolant pour un total de 2'850 fr. ;
- une facture du 5 juillet 2007 de l'Z.\_\_\_\_\_ Sàrl concernant la pose de carrelage et de baguettes en silicone pour un total de 8'120 fr. 60 ;
- une facture du 18 juillet 2007 de l'entreprise A.R.\_\_\_\_\_ SA concernant le chauffage d'un appartement pour un montant total de 3'929 fr. 35, dont 1'045 fr. pour la fourniture de nouvelles vannes de radiateur ;
- une facture du 18 juillet 2007 de la [...] concernant en particulier le remasticage partiel des fenêtres, le remplacement de verres et divers travaux sur les portes, armoires et plinthes pour un total de 7'134 fr. 15 ;
- une facture du 30 juillet 2007 de l'entreprise d'installations sanitaires C.R.\_\_\_\_\_ SA concernant le remplacement d'un robinet au sous-sol pour un montant total de 363 fr. 70 ;
- une facture du 31 juillet 2007 de l'entreprise C.R.\_\_\_\_\_ SA concernant la transformation de la cuisine, du WC séparé et de la salle de bains de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble litigieux pour un montant total de 37'851 fr. 20 ;
- une facture du 2 août 2007 de l'Z.\_\_\_\_\_ Sàrl[...]



concernant le ponçage et l'imprégnation des parquets dans l'appartement du 1<sup>er</sup> étage pour un montant de 3'705 fr. 75 ;

- une facture du 3 septembre 2007 de la société [...] concernant le remplacement de toutes les installations électriques de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble litigieux pour un total de 13'674 fr. 62 ;
- une facture du 8 septembre 2007 de l'Z. \_\_\_\_\_ Sàrl[...] concernant divers travaux en extérieur et dans trois caves pour un total de 65'689 fr. 80 ;
- une facture du 26 octobre 2007 de l'entreprise C.R. \_\_\_\_\_ SA concernant le raccordement hydraulique d'une machine à laver pour un montant de 598 fr. 90 ;
- les autres postes portés en compte, sans facture à l'appui, totalisent 42'251 fr. 10, soit :
  - quinze montants versés à [...] en liquidation, pour un total de 3'049 fr. 15 ;
  - des frais de poursuites à hauteur de 28 fr. ;
  - un montant de 1'386 fr. à titre d'impôt foncier pour l'immeuble litigieux ;
  - trois montants payés à l'Etablissement cantonal d'assurances contre l'incendie et les dégâts naturels, pour un total de 1'083 fr. 40 ;
  - divers montants payés aux Services industriels de [...] pour l'électricité (total de 680 fr. 20), respectivement pour l'eau (total de 1'189 fr. 65) ;
  - deux montants payés à l'assurance [...] pour la responsabilité civile de l'immeuble (78 fr. 80) et l'assurance eau-bâtiment (1'176 fr.) ;
  - cinq montants versés à la société paysagiste SA pour un total de 20'954 fr. 30 ;
  - un montant de 900 fr. versé à un jardinier ;
  - 111 fr. 25 versés à titre de redevance à bien plaie.
  - 2'880 fr. 75 versés au concierge ;

- 121 fr. 60 versés à [...];
  - quatre montants versés à [...] pour un total de 2'010 fr. 70 ;
  - cinq montants versés à A.R. \_\_\_\_\_ SA pour un total de 1'984 fr. 80 ;
  - 205 fr. 90 versés à [...];
  - 309 fr. 10 versés à titre de frais de chauffage à charge de la gérance ;
  - deux achats à la [...] (sel à neige et sacs d'aspirateur) pour un total de 16 fr. 70 ;
  - 1'440 fr. versés à titre de frais de nettoyage de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage ;
  - 16 fr. 50 versés à [...] pour une clé de garage ;
  - 1'115 fr. 20 versés à la menuiserie [...];
  - 1'125 fr. 50 versés à L. \_\_\_\_\_ SA;
  - 387 fr. 60 versés à la Ville de [...] pour un permis temporaire.
- En 2008 : 30'040 fr., se détaillant comme suit :
- trois factures de l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels, pour un total de 1'083 fr. 40 ;
  - six factures des Services industriels de [...] concernant la consommation en électricité dans les communs, pour un total de 758 fr. 10 ;
  - cinq factures des Services industriels de [...] concernant la consommation en eau dans les communs, pour un total de 1'041 fr. 20, TVA comprise, respectivement l'épuration de cette eau pour un total de 499 fr. 55, TVA comprise, dont à déduire un ancien solde en faveur de l'appelant de 137 fr. 65, étant précisé que c'est un montant total de 881 fr. 45 (portant parfois sur la consommation, parfois sur l'épuration, parfois sur des montants ressortant de factures produites, parfois pas)

qui a été reporté comme charges dans le décompte ;

- deux factures de l'assurance [...] pour un total de 1'254 fr. 80 ;
- deux factures de l'Z. \_\_\_\_\_ Sàrl[...], l'une de 764 fr. concernant une remise en état suite à l'installation de l'eau dans la montée d'escalier, l'autre de 801 fr. 50 pour le rhabillage d'une paroi ;
- quatre factures de la société paysagiste SA pour un total de 16'299 fr. 35 pour ce qui a trait à l'immeuble litigieux, dont une facture du 5 mai 2018 s'élevant à 9'533 fr. 35 laquelle correspondait à l'arrachage et au replantage d'une haie, ainsi qu'à la pose d'une clôture ;
- une facture de la Ville de [...] d'un montant de 119 fr. pour la redevance des autorisations à bien-plaire ;
- une facture de A.R. \_\_\_\_\_ SA concernant le remplacement d'un corps de chauffe pour un total de 2'302 fr. 65 ;
- une facture de [...] concernant le remplacement d'un cylindre de boîte aux lettres, d'un montant de 120 fr. ;
- une facture de [...] de 123 fr. 75 pour le contrôle des appareils anti-feu ;
- une facture de [...] SA de 53 fr. 80 pour la fourniture d'un filtre et d'un gicleur ;
- une facture de la menuiserie [...] d'un montant de 239 fr. 20 pour la réparation d'une porte-fenêtre ;
- une facture pour l'impôt foncier d'un montant de 1'386 fr. pour ce qui concerne l'immeuble litigieux ;
- les autres montants portés en compte, sans facture à l'appui, sont les suivants :
  - 13 fr. versés à [...] pour l'achat d'une clé ;
  - 2'940 fr. versés au concierge ;
  - 900 fr. versés au jardinier.

- En 2017 : 44'306 fr., comprenant :

- une facture du 16 mai 2017 de [...] d'un montant de 356 fr. 40 concernant la réparation d'un volet en aluminium ;
- cinq factures des Services industriels de [...] concernant la consommation d'électricité dans les communs pour un total de 3'633 fr. 85, étant précisé qu'une facture de 596 fr. 15 porte sur l'année 2016 ;
- cinq factures des Services industriels de [...] concernant la consommation d'eau et son assainissement dans les locaux communs pour un total de 3'396 fr. 60, étant précisé qu'une facture de 620 fr. 55 porte sur l'année 2016 ;
- une facture du 5 avril 2017 de [...] concernant des travaux de peinture dans un appartement du 3<sup>e</sup> étage pour un montant de 4'496 fr. ;
- une facture du 21 septembre 2017 de [...] concernant l'abonnement pour le brûleur, au prix forfaitaire de 428 fr. 75 ;
- une facture du 11 avril 2017 de [...] concernant la fourniture de deux pièces pour un total de 55 fr. 60 ;
- une facture du 27 octobre 2017 d'[...] portant sur l'achat d'un sac d'aspirateur au prix de 12 fr. 95 ;
- trois factures de l'Etablissement cantonal d'assurances contre les incendies et les dégâts naturels, pour un total de 1'180 fr. 15 ;
- cinq factures de la Ville de [...] d'un montant total de 1'392 fr. 30, quatre concernant la taxe de base déchets et le ramassage des déchets, la cinquième, d'un montant de 122 fr. 95, portant sur la redevance pour l'empiètement sur le domaine public ;
- deux factures de 244 fr. 65 chacune de [...], soit un total de 489 fr. 30, pour le ramonage ;
- trois factures de SA concernant la taille et l'entretien des extérieurs, pour un total de 5'716 fr. ;
- une facture du 30 mars 2017 de [...] concernant la

fourniture de cache-radiateurs pour un montant de 1'209 fr. 60 ;

- une facture du 8 novembre 2017 de l'entreprise [...] concernant les contrôle et nettoyage du toit, pour un total de 579 fr. 70 ;
- deux factures de l'assurance [...], l'une pour la responsabilité civile du propriétaire, l'autre pour l'assurance chose, pour un total de 1'354 fr. 30 ;
- trois factures de la société A.R.\_\_\_\_\_ SA concernant des radiateurs aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage pour un total de 2'478 fr. 60, dont l'une, de 162 fr., porte sur l'année 2016, et une quatrième facture de 237 fr. 60 pour la maintenance de la qualité de l'eau dans l'immeuble ;
- une facture du 29 août 2017 de [...] pour un montant de 285 fr. 30 ;
- une facture du 13 janvier 2018 concernant la pose de 9 barres contrecœurs pour un total de 1'683 fr. ;
- une facture du 28 juillet 2017 de [...] concernant divers travaux dans une salle de bains pour un total de 621 fr. ;
- deux factures de [...] pour la fourniture de mazout pour une somme totale de 10'767 fr. 70 ;
- une facture du 10 décembre 2016 de la Chambre vaudoise immobilière pour la cotisation annuelle, d'un montant de 360 fr., mentionnée dans le décompte à hauteur de 120 fr. ;
- deux factures d[...] concernant l'entretien et la surveillance des compteurs d'eau chaude, pour un total de 153 fr. 15 ;
- cinq factures d'O.\_\_\_\_\_ pour un total de 2'858 fr. 55 ;
- les autres postes portés en compte, sans facture à l'appui, sont les suivants :
  - trois montants, pour un total de 637 fr. 60, retenus à titre de participation à l'amortissement des travaux entrepris en 2012 par K.\_\_\_\_\_ dans les

caves et les garages.

- En 2018 : 66'381 fr. 50, montant comprenant :
  - une facture de [...] concernant l'abonnement du brûleur à mazout du 1<sup>er</sup> novembre 2018 au 30 octobre 2019 d'un montant forfaitaire de 427 fr. 55 ;
  - deux factures du ramoneur [...] d'un montant de 244 fr. chacune, soit 488 fr. au total ;
  - une facture de [...] concernant des travaux de réfection dans l'appartement du rez-de-chaussée pour un montant de 430 fr. ;
  - trois factures de l'Etablissement cantonal contre l'incendie et les éléments naturels pour un total de 1'116 fr. 90 ;
  - une facture de l'entreprise [...] d'un montant de 8'676 fr. 80 ;
  - une facture du 29 décembre 2017 de la Chambre vaudoise immobilière pour la cotisation annuelle, d'un montant de 360 fr. ;
  - trois factures de la société A.R.\_\_\_\_\_ SA d'un total de 918 fr. 15 concernant des interventions dans deux appartements et dans la chaufferie ainsi que la maintenance de la qualité de l'eau (236 fr. 95) ;
  - une facture du 4 janvier 2018 de la société A.R.\_\_\_\_\_ SA concernant le remplacement de quatre vannes de radiateur dans l'appartement du rez-de-chaussée inférieur, pour un total de 1'501 fr. 20 ;
  - une facture de [...] concernant la fourniture et la pose d'une porte de cave neuve pour un montant de 646 fr. 20 ;
  - deux factures de l'entreprise [...] pour la surveillance et les relevés des compteurs d'eau chaude ainsi que pour leur entretien, pour un total de 152 fr. 95 ;
  - six factures d'[...] pour un total de 6'082 fr. 45, dont 428

fr. pour la fourniture de deux prises électriques, 219 fr.  
pour le remplacement d'une plaque de cuisson, 2'026 fr.  
pour la pose de dix lampes dans les caves et cages  
d'escaliers ainsi que dans l'entrée de l'immeuble ;

- une facture d'[...] de 1'809 fr. 70 pour la fourniture de vinyle dans une cuisine, une salle de bains et une salle de douche ;
- cinq factures de la Ville de [...] d'un montant total de 1'351 fr. 30, quatre concernant la taxe de base déchets et le ramassage des déchets, la cinquième, d'un montant de 125 fr. 45, portant sur la redevance pour l'empiètement sur le domaine public ;
- cinq factures des Services industriels pour un montant total de 3'515 fr. 70, concernant la fourniture d'eau et son assainissement et la fourniture d'électricité dans les communs ;
- une facture de la société [...] pour le contrôle du matériel incendie, d'un montant de 168 fr. 85 ;
- trois factures de la société paysagiste SA concernant la taille des haies et l'entretien pour un total de 5'716 fr. ;
- deux factures du menuisier [...] pour divers travaux de réparation pour un montant total de 21'431 fr. 30, dont 20'742 fr. pour l'isolation des fenêtres ;
- une facture de l'Office d'impôt portant sur l'impôt foncier à hauteur de 1'386 fr. pour l'immeuble litigieux ;
- deux factures de la société [...] portant sur la réfection de la cheminée pour un total de 1'478 fr. 10 ;
- une facture de 238 fr. de l'entreprise B.\_\_\_\_\_ SA concernant la réparation d'une garniture d'évier ;
- une facture de la société M.\_\_\_\_\_ d'un total de 7'120 fr. 55, comprenant la fourniture d'un chauffe-eau de 500l pour un montant de 3'969 fr. 50 et son installation pour le solde ;
- une facture de la société M.\_\_\_\_\_ d'un total de 2'537 fr. 90, concernant la réfection de la batterie de

distribution ;

□ ont également été pris en considération dans le décompte, sans facture à l'appui :

- trois montants, pour un total de 637 fr. 60, retenus à titre de participation à l'amortissement des travaux entrepris en 2012 par K. \_\_\_\_\_ dans les caves et les garages.

- En 2019 : 101'451 fr. 95 au total, comprenant :

- une facture de l'[...] de 6'585 fr. 80 pour l'assurance de plusieurs immeubles, portée en compte à hauteur de 1'483 fr. 50, étant précisé qu'en ce qui concerne l'immeuble litigieux, l'assurance chose des cinq boxes s'élève à 151 fr. 90 et la responsabilité civile de l'immeuble à 62 fr. 30, représentant la somme de 214 fr. 20 ;
- trois factures des Services industriels portant sur la fourniture d'eau et son assainissement dans les locaux communs, pour un total de 2'350 fr. 75 ;
- douze factures de la société [...] portant sur l'entretien et la conciergerie de l'immeuble litigieux à raison de 330 fr. par mois, soit un total de 3'960 fr. ;
- une facture du ramoneur [...] d'un montant de 266 fr. 90 ;
- quatre factures de la société paysagiste [...], soit 2'500 fr., 890 fr. 70, 4'038 fr. 75 et 232 fr. 65 (156 fr. + 60 + TVA), représentant un total de 7'662 fr. 10 ;
- deux factures de [...] d'un montant de 427 fr. 55 concernant l'abonnement pour le brûleur à mazout, respectivement de 45 fr. 25 pour le remplacement du gicleur ;
- trois factures de l'Etablissement cantonal contre l'incendie et les éléments naturels pour un total de 1'311 fr. 60 ;



- une facture de [...] d'un montant de 5'193 fr. 85 pour la fourniture de mazout ;
- une facture du 28 décembre 2019 de la Chambre vaudoise immobilière relative à la cotisation annuelle de 360 fr., mentionnée à hauteur de 120 fr. dans le décompte ;
- deux factures de A.R.\_\_\_\_\_ SA, l'une concernant la maintenance de la qualité de l'eau, d'un montant de 236 fr. 95, l'autre concernant le contrôle de la citerne, d'un montant de 241 fr. 25 ;
- une facture de l'Office d'impôt portant sur l'impôt foncier, à hauteur de 1'386 fr. pour l'immeuble litigieux ;
- cinq factures de la Ville de [...], dont quatre concernent la taxe de base déchets et le ramassage des déchets pour un total de 1'265 fr. 50, la dernière portant sur la taxe d'empiètement sur le domaine public d'un montant de 125 fr. 45 ;
- une facture de L.\_\_\_\_\_ SA concernant la fourniture d'épars et de contre-épars de volets pour un total de 980 fr. 20 ;
- deux factures de R.\_\_\_\_\_ concernant la pose d'un grillage sur la rampe d'escalier existante ainsi que la fourniture et la pose d'une palissade en bois pour un total de 3'050 fr. 65 ;
- une facture de l'entreprise [...] de 25'737 fr. 65 relative à des travaux d'assainissement dans le sous-sol pour la récupération des eaux provenant du terrain, avec pose d'un drainage et d'une mini-station de pompage ;
- une facture de la société [...] d'un montant de 578 fr. 10 pour le contrôle et le nettoyage du toit ;
- deux factures de B.\_\_\_\_\_ SA concernant la fourniture d'un bac à nourrice et d'une pompe de relevage des eaux dans le sous-sol ainsi que le remplacement d'un robinet de jardin, pour la somme de 3'284 fr. 30 ;
- une facture de [...] de 723 fr. 75 concernant le

remplacement d'une toile de tente ;

- une seconde facture de [...] d'un montant de 22'762 fr., concernant la fourniture et la pose de nouveaux épars, contre-épars, loqueteaux et gâches des volets, portée en compte à hauteur de 569 fr. 05 ;
- une facture du menuisier [...] portant sur la fourniture et la pose de fenêtres et portes-fenêtres en PVC pour un montant de 3'284 fr. 85 ;
- deux factures du menuisier [...] concernant des travaux d'isolation des fenêtres dans les caves et la cage d'escalier (fourniture et pose d'un cadre en sapin avec verre isolant), pour un total de 4'777 fr. 60 ;
- deux factures de [...] concernant l'ajustement d'une clé et de la gâche, respectivement le remplacement d'un verrou avec trois clés, pour un total de 225 fr. ;
- deux factures de la société O.\_\_\_\_\_ et cinq d'U.\_\_\_\_\_ concernant :
  - une séance avec sanitaire et maçon dans les caves, pour un montant de 280 fr. ;
  - la fourniture et le raccordement d'une armoire à pharmacie pour la somme de 945 fr. ;
  - l'installation d'une pompe de relevage dans la cave pour la somme de 885 fr. 60 ;
  - l'arrachage du parquet existant et la pose du nouveau dans une cuisine, une salle de douche et une salle de bains pour les sommes de 3'512 fr., 1'390 fr. et 1'285 fr. ;
  - le masticage, le ponçage et la peinture des anciens encastresments pousoirs pour la somme de 630 fr. ;
- une facture de 495 fr. 40 de la société [...] concernant le nettoyage de la ventilation de la cuisine d'un appartement, dont 240 fr. pour la fourniture d'une nouvelle grille ;
- les autres montants portés en compte, sans facture à

l'appui, sont les suivants :

- 554 fr. 40 versés à la Commission d'entretien des chemins ;
- trois montants à titre d'amortissement pour les travaux entrepris en 2012 par K.\_\_\_\_\_, pour un total de 637 fr. 60 ;
- un montant de 625 fr. 50 à titre d'amortissement de l'isolation des fenêtres réalisée par [...] en 2018.

Il ressort également des pièces produites par l'appelant que le revenu locatif de l'immeuble dont il est propriétaire s'élève à 127'800 fr. par an, acomptes de charges, places de parc, garages et vacants compris. Il s'élève à 105'600 fr. par an sans les acomptes de charges (représentant un total de 9'600 fr.), les places de parc et les garages (représentant un total de 12'600 fr.).

**4.2** Le 30 août 2021, les intimés ont déposé une réponse et ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande. Reconventionnellement, ils ont conclu à ce que le loyer mensuel net du bail les liant à l'appelant soit diminué d'un montant de 731 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021, à ce que le loyer mensuel net soit fixé à 1'819 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021 sur la base d'un TIH de 1,25 % et d'un IPC de 108 points (juillet 2020 ; base mai 2020) et à ce que l'appelant soit condamné à leur restituer le trop-perçu, à savoir 731 fr. par mois depuis le mois de janvier 2021 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêts à 5 % l'an dès l'entrée en force du jugement.

**4.3** Une audience s'est tenue le 13 septembre 2021, lors de laquelle la conciliation a vainement été tentée.

**En droit :**

## **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, capitalisées (art. 92 CPC), sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable, de même que la réplique spontanée.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir en principe librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019, n. 2 ss ad art. 310 CPC) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; TF 4D\_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A\_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes,

il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 5A\_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1 ; TF 5A\_605/2018 du 7 décembre 2018 consid. 5.3 ; TF 4A\_536/2017 du 3 juillet 2018 consid. 3.2).

## **2.2**

**2.2.1** L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer qu'elles sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 ; TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A\_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 339).

Les faits notoires peuvent être retenus d'office y compris en deuxième instance (TF 4A\_261/2013 du 1<sup>er</sup> octobre 2013 consid. 4.3 ; TF 4A\_412/2011 du 4 mai 2012 consid. 2.2). Selon le Tribunal fédéral, il y a lieu de retenir, en ce qui concerne Internet, que seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par ex : Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF, etc.) peuvent être considérées comme notoires, car facilement accessibles et provenant de sources non controversées (ATF 143 IV 380 consid. 1.2 ; cf. en droit de la famille : TF 5A\_842/2020 du 14 octobre 2021 consid. 6.2.3).

**2.2.2** En l'espèce, à l'appui de ses déterminations spontanées, l'appelant a produit une pièce, soit un extrait du Registre du commerce du canton de Zurich, concernant la société B.R. \_\_\_\_\_ SA en liquidation. Dans la mesure où il s'agit d'un fait notaire, cette pièce est recevable. Il en sera tenu compte dans la mesure utile.

### **3.**

**3.1** L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir constaté que la comparaison entre la moyenne des charges de 2006 à 2008 et celle de 2017 à 2019 amènerait à considérer que dites charges auraient diminué entre la conclusion du bail en 2009 et la demande de baisse de loyer de 2020, alors que l'expérience démontrerait que c'est en général le contraire qui serait vrai. Pour arriver à ce constat, l'appelant soutient que le tribunal aurait commis un certain nombre d'erreurs, notamment des erreurs de calcul.

### **3.2**

**3.2.1** Dans un arrêt du 2 novembre 2015 (TF 4A\_269/2015), le Tribunal fédéral a encore une fois répété que les parties pouvaient, à l'échéance d'un bail indexé, se fonder - à leur choix - sur la méthode relative ou la méthode absolue pour demander la modification du loyer (cf. consid. 2.3 : « Die Parteien können auf den Ablauf oder Kündigungstermin eines Mietvertrages mit indexiertem Mietzins die Anpassung des Mietzinses nach relativer oder absoluter Methode verlangen »).

On précisera que la méthode relative appliquée par les premiers juges n'est pas remise en cause par les parties.

**3.2.2** Selon l'art. 269a let. b CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), 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. 12 al. 1 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11), sont réputées hausses de coûts au sens de l'art. 269a let. b CO les augmentations du taux hypothécaire, des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droits de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien.

### **3.3**

**3.3.1** En l'occurrence, les premiers juges ont arrêté les charges courantes et frais d'entretien de l'immeuble litigieux aux montants suivants (total indiqué par l'appelant pour l'année - total des montants ne pouvant pas être facturés aux locataires - total des factures à amortir + total des participations aux amortissements sur l'année et les années précédentes) :

- en 2006 : 58'655 fr. 05 - 406 fr. 15 - 34'232 fr. 50 + 1'141 fr.  
= 25'157 fr. 40 ;

- en 2007 : 225'087 fr. 47 - 28 fr. - 174'044 fr. 77 + 7'889 fr.  
05 = 58'903 fr. 75 ;

- en 2008 : 30'040 fr. - 3'184 fr. 10 + 949 fr. 60 + 7'889 fr. 05  
= 35'694 fr. 55.

Pour l'année 2006, le tribunal n'a pas amorti la facture de K.\_\_\_\_\_ s'élevant à 4'315 fr. concernant le nettoyage et les retouches d'un appartement. En 2007, il n'a pas amorti la facture du 18 juillet 2007 de l'entreprise A.R.\_\_\_\_\_ SA relative au chauffage d'un appartement pour un total de 3'929 fr. 25, mais uniquement le montant de 1'045 fr., sur 20 ans, pour la fourniture de nouvelles vannes de radiateur. En outre, il n'a pas amorti la facture du 2 août 2007 de l'Z.\_\_\_\_\_ Sàrl concernant le ponçage et l'imprégnation des parquets dans l'appartement du 1<sup>er</sup> étage pour la somme de 3'705 fr. 75. Les premiers juges ont pris en compte dans les charges 2017 quinze montants versés à [...] en liquidation, pour un total de 3'049 fr. 15. Enfin, s'agissant de l'année 2008, ils n'ont pas amorti l'une des factures du 5 mai 2018 de la société paysagiste SA s'élevant à 9'533 fr. 35 en lien avec l'arrachage et le replantage d'une haie, ainsi que la pose d'une clôture.

### **3.3.2**

#### **3.3.2.1 Année 2006**

**3.3.2.1.1** Pour l'année 2006, l'appelant revient sur des travaux de remise en état effectués par l'entrepreneur K.\_\_\_\_\_ pour un montant de 4'315 fr. (travaux de remise en état dans l'appartement de l'immeuble

considéré), lequel a été comptabilisé pour la seule année 2006. L'appelant fait valoir que ce montant serait établi par la pièce n° 9/22 du bordereau du 12 mars 2021 et qu'il conviendrait d'amortir ce montant sur 10 ans, comme cela a été fait pour d'autres travaux de peinture réalisés d'autres années. Les intimés confirment ce raisonnement.

En l'espèce, le montant de 4'315 fr. ressort effectivement de la pièce n° 9/22 du bordereau du 12 mars 2021 et il se justifie de procéder comme préconisé par l'appelant, soit de déduire ce montant du total des charges 2006 et de l'amortir sur 10 ans (cf. Lachat et consorts, Le bail à loyer, Lausanne 2019, Annexe VIII p. 1139), à raison de 431 fr. 50 par année, dès lors que cette facture correspond à des travaux de remise en état, laquelle est importante et doit être considérée comme de l'entretien extraordinaire.

**3.3.2.1.2** Les intimés font valoir que le total des charges pour l'année 2006, tel que retenu par les premiers juges par 25'157 fr. 40 – montant repris par l'appelant – serait erroné. Ils soutiennent que, faute de pièces justificatives, les montants de 10 fr. 90 (consommation au restaurant [...]), de 159 fr. 60 (consommation en électricité personnelle de l'appelant) et de 235 fr. 65 (montant versé à double à l'entreprise [...]) ne pouvaient être déduits des frais.

Il est toutefois relevé que c'est à juste titre que ces montants ont été déduits des charges courantes et des frais d'entretien 2006, dès lors qu'une consommation à un restaurant ne saurait représenter une charge courante ou des frais d'entretien, que la consommation d'électricité personnelle de l'appelant n'a pas à être prise en compte dans le décompte des charges et qu'un montant comptabilisé à double doit être justement décompté (soit à une seule reprise). La pièce n° 9, qui émane de l'appelant, est suffisamment probante pour établir la nature de ces trois montants, telle que décrite ci-dessus et reprise à juste titre par les premiers juges.



**3.3.2.1.3** S'agissant des frais de publicité pour la recherche de locataires, par 122 fr. 50, ils ont été pris en compte par les premiers juges, au motif que « faute de factures, les autres montants mentionnés dans le décompte seront retenus tels quels, sans amortissement possible puisque l'on ignore sur quoi ils portent ». Pour l'appelant, selon la doctrine et la jurisprudence, les frais de publicité pour la relocation de locaux ne devraient pas être inclus dans les charges courantes, ce qui impliquerait de retirer du chiffre final de l'exercice 2006 les frais de publicité par 122 fr. 50. Les intimés s'opposent à ce retranchement, du fait que le bailleur n'aurait produit aucun justificatif et n'aurait rien allégué dans sa demande, la tablette figurant sous pièce n° 9 étant insuffisante.

En l'espèce, ces frais figurent à la pièce n° 9, qui détaille le montant de 58'655 fr. 05 allégué sous ch. 13, p. 4 de la demande. A ce titre, Lachat (cf. *op. cit.*, p. 557), cité par l'appelant, fait état de doctrines divergentes. Il considère néanmoins, référence faite à une décision cantonale de Thurgovie notamment, que les frais de publicité pour la relocation de locaux vacants sont exclus des charges courantes. Dans ces circonstances, il y a lieu de retirer du chiffre final de l'exercice 2006 les frais de publicité par 122 fr. 50 pour les recherches de locataires, les arguments avancés par les intimés n'étant pas déterminants au vu des développements qui précèdent.

### **3.3.2.2 Année 2007**

**3.3.2.2.1** Pour l'année 2007, l'appelant revient sur la facture de l'entreprise A.R. \_\_\_\_\_ SA du 18 juillet 2007, au motif que le tribunal aurait amorti sur 20 ans uniquement le montant de 1'045 fr. en lien avec la fourniture de nouvelles vannes de radiateur, en lieu et place d'amortir le montant total concernant le chauffage d'un appartement pour un montant de 3'929 fr. 35. Les intimés confirment ce calcul (réponse, ch. 5, p. 3).

En effet, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, cette facture ne porte pas uniquement sur un montant de 1'045 fr. (qui plus est hors TVA), mais sur un total de 3'929 fr. 35, y compris la main

d'œuvre. Si on applique le même amortissement que celui retenu par le tribunal - durée de 20 ans -, on arrive à un amortissement annuel de 196 fr. 45, ce qu'il y a lieu de valider ici au vu de la pièce n° 10/42.

**3.3.2.2.2** L'appelant revient sur une facture de 3'705 fr. 75 pour des frais de ponçage et d'imprégnation du parquet de l'Z. \_\_\_\_\_ Sàrl, qui devrait être amortie sur 10 ans selon lui, soit à raison de 370 fr. 60 par an, ce que les intimés admettent (réponse, ch. 5, p. 3).

Compte tenu de la pièce n° 10/48, ces frais seront amortis sur 10 ans, soit à raison de 370 fr. 60 (3'705 fr. 75 : 10) par an (Lachat, *op. cit.*, Annexe VIII p. 1140).

**3.3.2.2.3** Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour l'année 2006 (cf. *supra* consid. 3.3.2.1.3), il y a lieu de retirer des charges comptabilisées en 2007 les frais d'annonces publicitaires pour un montant total de 3'049 fr. 15.

**3.3.2.2.4** Les intimés soutiennent que le tribunal n'aurait pas dû retrancher des charges 2007 les frais de poursuites à hauteur de 28 fr. au motif que ces frais ne sauraient être facturés aux locataires, faute de pièces justificatives. L'appelant n'a pas discuté ce point, remis en cause par les intimés dans leur réponse.

Le motif invoqué par le tribunal, selon lequel ces frais ne sauraient être facturés aux locataires, ne prête toutefois pas le flanc à la critique, de sorte que son raisonnement sera confirmé en appel et que ces frais ne seront pas comptabilisés dans les charges courantes et les frais d'entretien 2007.

**3.3.2.2.5** Dans ses déterminations spontanées du 29 août 2022, l'appelant relève une nouvelle erreur s'agissant des charges 2007, en lien avec l'entreprise paysagiste SA pour des travaux d'entretien du jardin. Dans la mesure où ce point est pour la première fois soulevé dans le cadre de la réplique, il y a lieu de considérer qu'il a été tardivement évoqué et il

ne sera pas analysé, l'appelant ne faisant au demeurant pas valoir en avoir été empêché de le faire lors de la rédaction de l'appel. Il ne répond par ailleurs pas à une objection de la partie adverse. Le droit à la réplique permet en effet aux parties de se déterminer sur toutes observations ou preuves nouvelles soumises au tribunal, mais non de s'exprimer deux fois ou plusieurs fois sur le même objet avant que le tribunal ne rende sa décision (TF 4A\_431/2017 du 2 mai 2018 consid. 4.3).

### **3.3.2.3 Année 2008**

**3.3.2.3.1** Pour l'année 2008, l'appelant revient sur la facture du 5 mai 2008 de l'entreprise paysagiste [...] de 9'533 fr. 35, pour le remplacement d'une haie et la mise en place d'une clôture, dont la facture a bel et bien été produite, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges, référence faite à la pièce n° 11. L'appelant soutient que, dans la mesure où il s'agit de frais extraordinaires, compte tenu du montant élevé de la facture qui représente environ un tiers des charges courantes et d'entretien pour l'année 2008, il y a lieu de la considérer comme une dépense d'entretien extraordinaire et de l'amortir sur 20 ans. Les intimés s'opposent à cette manière de faire. Pour eux, la facture produite ne permettrait pas de distinguer le coût de l'arrachage/replantation de la haie, qui ne correspondrait pas à de l'entretien extraordinaire, de celui de la pose d'une clôture, de sorte qu'il ne serait pas possible d'amortir, même partiellement, ce montant, étant relevé que ni le tribunal ni l'appelant n'aurait amorti les autres factures de paysagiste entre 2006 et 2019.

En l'espèce, il sied de relever que l'installation d'une clôture s'amortit effectivement entre 15 et 25 ans, soit 20 ans en moyenne (Lachat, *op. cit.*, Annexe VIII p. 1142). La plantation d'une haie a également un caractère pérenne et un amortissement sur 20 ans n'a rien d'exceptionnel pour des végétaux, de sorte que le remplacement d'une haie peut être inclus dans les charges à amortir, dès lors qu'il s'agit d'entretien extraordinaire. Un montant de 476 fr. 65 (9'533 fr. 35 : 20) par an, sur 20 ans, sera ainsi amorti.

**3.3.3** Au vu de ce qui précède, la moyenne des charges pour les années 2006 à 2008 s'élève à 32'982 fr. 05 ([21'151 fr. 25 + 50'210 fr. 75 + 27'584 fr. 15] : 3). En effet, les charges ont été modifiées de la manière suivante :

- 2006 : 25'157 fr. 40 - 4'315 fr. (facture travaux remise en état ; cf. *supra* consid. 3.3.2.1.1) + 431 fr. 50 (amortissement : travaux remise en état ; cf. *supra* consid. 3.3.2.1.1) - 122 fr. 65 (frais de publicité ; cf. *supra* consid. 3.3.2.1.3) = 21'151 fr. 25 ;

- 2007 : 58'903 fr. 70 - 2'884 fr. 35 (différentiel facture A.R. \_\_\_\_\_ SA : 3'929 fr. 35 - 1'045 fr. ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.1) + 144 fr. 20 (différentiel amortissement A.R. \_\_\_\_\_ SA : 196 fr. 45 - 52 fr. 25 ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.1) - 3'705 fr. 75 (facture parquet ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.2) + 370 fr. 60 (amortissement parquet ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.2) - 3'049 fr. 15 (frais annonce ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.3) + 431 fr. 50 (amortissement complémentaire : travaux remise en état 2006 ; cf. *supra* consid. 3.3.2.1.1) = 50'210 fr. 75 ;

- 2008 : 35'694 fr. 55 + 431 fr. 50 (amortissement complémentaire : travaux remise en état 2006 ; cf. *supra* consid. 3.3.2.1.1) + 144 fr. 20 (différentiel amortissement A.R. \_\_\_\_\_ SA 2007 ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.1) + 370 fr. 60 (amortissement parquet 2007 ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.2) - 9'533 fr. 35 (facture clôture ; cf. *supra* consid. 3.3.2.3.1) + 476 fr. 65 (amortissement facture clôture ; cf. *supra* consid. 3.3.2.3.1) = 27'584 fr. 15.

### **3.4**

**3.4.1** Pour les années 2017 à 2019, les premiers juges ont arrêté les charges courantes et frais d'entretien de l'immeuble litigieux aux montants suivants (total indiqué par l'appelant pour l'année - total des montants ne pouvant pas être facturés aux locataires - total des factures à amortir + total des participations aux amortissements sur l'année et les années précédentes) :

- en 2017 : 44'306 fr. - 14'967 fr. 50 - 4'496 fr. + 449 fr. 60 + 8'384 fr. 70 = 33'676 fr. 80 ;

- en 2018 : 46'265 fr. - 11'693 fr. 55 - 33'879 fr. 50 + 9'875 fr. 60 = 10'567 fr. 55 ;

- en 2019 : 80'513 fr. 65 - 7'243 fr. 85 - 51'523 fr. 65 + 12'493 fr. 70 = 34'239 fr. 85.

Pour l'année 2017, les premiers juges ont comptabilisé dans les charges l'une des cinq factures de la Ville de [...] s'élevant à 122 fr. 95, portant sur la redevance pour l'empiètement sur le domaine public. En outre, ils n'ont pas amorti la facture du 30 mars 2017 de [...] concernant la fourniture de cache-radiateurs pour un montant de 1'209 fr. 60, de même que l'une des factures de la société A.R. \_\_\_\_\_ SA en lien avec les radiateurs aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage pour la somme de 2'332 fr. 80. En 2018, ils ont partiellement amorti sur 20 ans la facture de la société M. \_\_\_\_\_, soit sur un montant de 3'969 fr. 50, s'agissant de la fourniture d'un chauffe-eau de 500l. Enfin, en 2009, le tribunal a comptabilisé dans les charges la facture du ramoneur [...] d'un montant de 266 fr. 90 et n'a pas amorti la facture en lien avec le masticage, le ponçage et la peinture des anciens encastremets poussoirs pour la somme de 630 francs.

### **3.4.2**

#### **3.4.2.1 Année 2017**

**3.4.2.1.1** Pour l'année 2017, l'appelant soutient que la facture de la commune de [...] pour une redevance à bien plaire par 122 fr. 95 devrait être comptabilisée dans les charges, ce à quoi les intimés s'opposent du fait que les locataires participeraient uniquement au paiement des charges de préférence et de taxes publiques.

Il ressort du jugement querellé que cette facture de 122 fr. 95 a été prise en compte par les premiers juges (cf. p. 23 et renvoi à la p. 9), ce qui aurait pu réduire à néant le grief de l'appelant y relatif. Toutefois,

les intimés se sont prononcés à ce sujet, en faisant valoir que ce montant n'avait pas à être comptabilisé, de sorte qu'il convient de traiter le grief.

En accord avec les intimés, il y a lieu de considérer cette redevance comme ne faisant pas partie des charges de préférence et des taxes publiques, seules charges qui selon le contrat de bail signé doivent être mises à la charge des intimés (cf. article 5 du contrat de bail), de sorte que ce montant doit être déduit des charges 2017.

**3.4.2.1.2** Les intimés estiment que les frais relatifs aux radiateurs, par 2'332 fr. 80 (facture du 6 novembre 2017 de A.R. \_\_\_\_\_ SA), et caches radiateur, par 1'209 fr. 60 (facture du 30 mars 2017 de [...]), devraient être amortis sur plusieurs années, dès lors qu'ils constitueraient des frais de travaux d'entretien extraordinaires. L'appelant le conteste, en faisant valoir qu'il s'agit là de frais d'entretien ordinaires, au vu du montant peu élevé de ces dépenses. A ce titre, il convient de relever que, comme on le verra pour l'année 2018 (cf. *infra* consid. 3.4.2.3.2), l'appelant conteste le fait que certaines dépenses peu élevées aient pu être amorties. La prise de position de l'appelant apparaît donc comme étant constante.

En accord avec ce que relève l'appelant dans ses déterminations spontanées, les montants en question ne sont pas exorbitants, sous l'angle du critère des coûts. La facture du 6 novembre 2017 apporte toutefois des précisions sur la nature des travaux (remplacement de neuf vannes et pose de bulbes thermostatiques), ce qui, sous l'angle du critère de la périodicité, pourrait laisser penser à des frais extraordinaires (voir note de bas de page n° 195, in Lachat, *op. cit.*, p. 559). D'ailleurs de tels travaux figurent bien dans les tables d'amortissement (Lachat, *op. cit.*, Annexe VIII p. 1137) et l'appelant ne s'est pas opposé pour l'année 2007 à l'amortissement de frais de la même entreprise A.R. \_\_\_\_\_ SA concernant la fourniture de nouvelles vannes de radiateur, seule la quotité du montant ayant été discutée s'agissant de cette dernière rubrique (cf. *supra* consid. 3.3.2.2.1). L'appelant a aussi admis que la facture établie par A.R. \_\_\_\_\_ SA d'un montant de 2'302 fr.

65 pour le remplacement d'un radiateur dans un hall en 2008 soit amortie sur 50 ans.

Au vu de ce qui précède, il convient d'amortir sur 20 ans les montants de 2'332 fr. 80 et de 1'209 fr. 60, soit 177 fr. 15 par an.

### **3.4.2.2 Année 2018**

**3.4.2.2.1** Pour l'année 2018, l'appelant dénonce tout d'abord une erreur de calcul. Il soutient que l'addition des montants des factures mentionnées en pp. 10 à 12 du jugement querellé s'élèverait à 67'553 fr. 55 et non pas à 46'265 fr. tel que retenu par les premiers juges. Les intimés admettent également une erreur de calcul, mais soutiennent que le total s'élèverait à 65'743 fr. 85, la facture d'[...] de 1'809 fr. 70 ayant été comptabilisée à double.

En l'espèce, il est constaté que le tribunal a, par erreur, comptabilisé les factures pour un total de 46'265 francs. Si l'on additionne toutefois toutes les factures pour l'année 2018, celles-ci se montent à 66'381 fr. 50 (68'191 fr. 20 - 1'809 fr. 70). A ce titre, il est relevé que la facture d'[...] à hauteur de 1'809 fr. 70 a effectivement été comptabilisée à double, dès lors qu'elle a également été retenue dans les six factures émises par cette société pour un montant total de 6'082 fr. 45. Par ailleurs, la différence du montant des frais avec celui de l'appelant s'explique par le fait qu'il a omis d'additionner la dernière facture listée dans le jugement querellé, soit la somme de 637 fr. 60 relative à la participation à l'amortissement des travaux entrepris en 2012 par K. \_\_\_\_\_ dans les caves et les garages.

**3.4.2.2.2** L'appelant conteste ensuite certains amortissements effectués par les premiers juges, en estimant qu'il ne s'agirait pas d'entretien extraordinaire, à savoir les montants de 646 fr. 20 (remplacement d'une porte de cave), de 428 fr. (fourniture de deux prises électriques), de 219 fr. (remplacement d'une plaque de cuisson) et de 1'501 fr. 20 (remplacement de quatre vannes de radiateur). L'appelant

prétend ainsi qu'il conviendrait d'additionner ces montants, sans les amortir, dès lors que ces frais relèveraient de l'entretien courant ordinaire. Les intimés s'opposent à ce raisonnement, en indiquant que ces amortissements devraient être maintenus.

Au vu des faibles montants en jeu, la question peut effectivement se poser si ces charges font partie de l'entretien courant. La nature des travaux en cause (remplacement d'une porte de cave, fourniture de deux prises électriques, remplacement d'une plaque de cuisson et remplacement de quatre vannes de radiateur) fait toutefois pencher la balance du côté des frais extraordinaires, étant rappelé que, pour l'année 2007, la fourniture de nouvelles vannes de radiateur pour un montant de 1'045 fr. a été amortie sur 20 ans (cf. *supra* consid. 3.3.2.2.1), sans que cet amortissement n'ait fait l'objet d'une critique de la part de l'appelant – ce qui va dans le sens plaidé par les intimés (jugement, p. 20) –, seule la quotité ayant été contestée. De plus, les vannes de radiateurs sont amortissables sur 20 ans, selon la table de dépréciation communale, citée par Lachat dans son Annexe VIII (cf. *op. cit.*, p. 1137). Cette table prévoit également l'amortissement des portes de différentes natures (p. 1139), des prises électriques (p. 1141) et des cuisinières (p. 1140), de sorte que le jugement querellé sera confirmé sur ces points.

**3.4.2.2.3** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir supprimé le montant de 122 fr. 50 à titre de taxe d'empêchement. Il sied de relever que, pour l'année 2018, le montant était de 125 fr. 45. Comme relevé ci-avant (cf. *supra* consid. 3.4.2.1.1), il y a lieu de considérer cette redevance comme ne faisant pas partie des charges de préférence et des taxes publiques, qui selon le contrat de bail signé doivent être mises à la charge des intimés. C'est donc à juste titre que le tribunal n'a pas pris en compte cette charge.

**3.4.2.2.4** Les intimés reviennent sur la facture émise par M. \_\_\_\_\_ du 6 avril 2018 et font valoir que rien ne justifierait de n'amortir que la fourniture du chauffe-eau à hauteur de 3'969 fr. 50, en lieu et place du montant total de 7'120 fr. 55, dans la mesure où les premiers juges



auraient toujours amorti l'entier des travaux concernant les autres factures.

A ce titre, l'appelant ne s'est pas opposé à l'amortissement opéré pour le chauffe-eau dans son appel, de sorte qu'il ne saurait le faire dans ses déterminations spontanées en soutenant qu'il s'agirait de frais ordinaires. Quant à la quotité de la somme à amortir, la facture émise ne porte pas uniquement sur la somme de 3'969 fr. 50, mais sur 7'120 fr. 55. Par ailleurs, les premiers juges ont uniquement amorti la fourniture des installations sanitaires, sans prendre notamment en compte le montage, les conduites et l'isolation, alors que rien ne justifiait le fait de ne pas amortir également ces prestations. Au vu de ces éléments et dans la mesure où la quotité n'a pas été expressément contestée par l'appelant, c'est le montant de 7'120 fr. 55 qui sera amorti sur 20 ans, soit 356 fr. 05 par an.

### **3.4.2.3 Année 2019**

**3.4.2.3.1** Pour l'année 2019, l'appelant dénonce à nouveau une erreur de calcul, l'addition des montants des factures listées en pp. 12 à 14 du jugement querellé ne correspondant pas à un total de 80'513 fr. 65, mais de 99'634 fr. 45. Les intimés admettent une erreur de calcul, mais précisent que le total des factures ne s'élèverait pas à 99'634 fr. 45 mais à 99'547 fr. 45, dès lors que la facture du mazout serait de 5'106 fr. 85 et non pas de 5'193 fr. 85.

En l'espèce, comme l'a à juste titre relevé l'appelant, le montant des factures ne s'élève pas à 80'513 fr. 65. Comme pour l'année 2018, il conviendra d'ajouter au montant articulé par l'appelant, soit 99'634 fr. 45, les sommes de 554 fr. 40, de 637 fr. 60 et de 625 fr. 50 relatives aux autres montants portés en compte, sans facture à l'appui, ce qui amène le montant total des charges 2019 à 101'451 fr. 95. Il ressort de la facture de mazout produite au dossier que le montant total est de 5'193 fr. 85, étant précisé qu'il est fait mention d'une soustraction de 87 fr., dont on ignore son origine, ce qui porte le montant à 5'106 fr. 35.

Dans la mesure où cette facture a été retranchée des charges 2019, il n'y a pas lieu en l'état de déterminer le montant exact de ladite facture.

**3.4.2.3.2** L'appelant revient sur certains amortissements effectués par le tribunal, lesquels n'auraient pas lieu d'être selon lui, dès lors qu'ils se rapporteraient à des dépenses mineures, à savoir celles auprès de [...] par 980 fr. 20, de R.\_\_\_\_\_ par 1'265 fr. 50 et par 1'785 fr. 15, de W.\_\_\_\_\_ SA par 723 fr. 75, d'O.\_\_\_\_\_ par 945 fr. et par 885 fr. 60 et de [...] par 240 francs. Pour l'appelant, toutes ces dépenses relèveraient de l'entretien ordinaire et devraient être réintroduites dans les charges 2019 pour un montant de 6'825 fr. 20, ce que les intimés contestent.

La question à trancher est celle de savoir si les dépenses évoquées ci-dessus peuvent être considérées comme des dépenses ordinaires - comme alléguées par l'appelant - ou au contraire comme des dépenses extraordinaires - ce qui a été retenu par les premiers juges. On relèvera tout d'abord que le tribunal n'a pas motivé son point de vue. Il se contente de dire que ces diverses factures devaient être amorties sur un certain nombre d'années, en se référant aux tabelles.

En l'espèce, la facture de L.\_\_\_\_\_ SA concerne la fourniture d'épars et de contre-épars de volets à raison d'un montant de 980 fr. 20. Or, une autre facture d'une autre entreprise (de W.\_\_\_\_\_ SA) concernant la fourniture et la pose de nouveaux épars, contre-épars, loqueteaux et gâches des volets en 2019 pour un montant de 22'762 fr. a été amortie sur 40 ans, sans que ce poste ne soit contesté par l'appelant. Il paraît difficile de faire deux poids deux mesures, en fonction du seul montant de la facture, le critère de la périodicité devant l'emporter. On retombe ainsi dans une motivation similaire à celle de 2018 pour les travaux de remplacement d'une porte de cave, de fourniture de deux prises électriques, de remplacement d'une plaque de cuisson et de remplacement de quatre vannes de radiateur (cf. *supra* consid. 3.4.2.2.2). A noter que la durée de l'amortissement n'est pas remise en cause à titre subsidiaire par l'appelant. L'amortissement sera dès lors maintenu pour une durée de 40 ans.

La facture de [...] concerne le remplacement d'une toile de tente, à raison de 723 fr. 75. Ce montant doit être pris en compte au titre d'une dépense extraordinaire, sur la base notamment de l'annexe VIII (cf. Lachat, *op. cit.*, p. 1141), qui cite la toile de tente en tissu que l'on peut amortir sur 15 ans, étant par ailleurs relevé qu'on ne saurait retenir que le changement d'une toile de tente serait régulier (critère de la périodicité).

Les factures de R.\_\_\_\_\_ concernent, pour la première, la pose d'un grillage sur la rampe d'escalier existante et, pour la seconde, la fourniture et la pose d'une palissade en bois. Les deux factures représentent un montant de 3'050 fr. 65 au total. L'on peut imaginer que de telles installations puissent être amorties sur plusieurs années, dès lors qu'elles n'interviennent pas de manière régulière. A titre de comparaison, s'agissant du montant des travaux à amortir (que l'appelant qualifie de faible), l'amortissement sur 30 ans des factures de B.\_\_\_\_\_ SA, concernant la fourniture d'un bac à nourrice et d'une pompe de relevage des eaux dans le sous-sol, ainsi que le remplacement d'un robinet de jardin, par 3'284 fr. 30, n'a pas été contesté (jugement, p. 26). Comme l'appelant n'avance au demeurant aucun autre argument mis à part le fait qu'il s'agirait de dépenses d'entretien mineures, la manière de procéder des premiers juges s'agissant des factures relatives à R.\_\_\_\_\_ sera confirmée en appel. Il en va de même pour la facture de l'entreprise [...] concernant la fourniture et le raccordement d'une armoire à pharmacie par 945 fr. et pour la facture de la même entreprise pour l'installation d'une pompe de relevage dans la cave par 885 fr. 60.

Enfin, pour la facture de [...] concernant la fourniture d'une nouvelle grille de ventilation cuisine par 240 fr., l'annexe VIII (cf. Lachat, *op. cit.*, p. 1140) prévoit entre 10 et 25 ans l'amortissement de la pharmacie d'une salle de bain, qu'elle soit en plastique, en aggloméré, en métal ou encore en laqué. Est également prévu l'amortissement pour le ventilateur, y compris le filtre métallique (Lachat, *op. cit.*, Annexe VIII p. 1140 ; amortissement 10 ans). Quant à la pompe de relevage, il s'agit d'un équipement qui touche la cave et qu'il conviendrait d'amortir au

même titre que des travaux d'aération (par ex. « Aération abri » ; Lachat, *op. cit.*, Annexe VIII p. 1141 ; amortissement 40 ans). Au vu de ces éléments, les amortissements effectués par les premiers juges seront confirmés en appel, étant relevé que la durée des divers amortissements n'est pas remise en cause à titre subsidiaire par l'appelant et qu'il n'y a donc pas lieu d'en discuter.

**3.4.2.3.3** Comme pour les années 2017 et 2018, l'appelant soutient que la taxe d'empiètement doit être prise en compte à hauteur de 125 fr. 45 dans les charges 2019, ce que les intimés contestent.

Comme retenu ci-avant (cf. *supra* consid. 3.4.2.1.1 et 3.4.2.2.3), cette charge a, à juste titre, été retirée par les premiers juges des charges 2019.

**3.4.2.3.4** Les intimés relèvent par ailleurs que la facture du ramoneur, par 266 fr. 90, devrait être déduite, ces frais étant déjà payés par les locataires à titre de frais accessoires, ce qui est admis par l'appelant.

Au vu de cet élément, ce montant sera déduit des charges 2019.

**3.4.2.3.5** Les intimés soutiennent en outre que la facture en lien avec le masticage, le ponçage et la peinture des anciens encastremets poussoirs, par 630 fr., devrait être amortie sur 10 ans.

En l'espèce, la rubrique se rapportant aux travaux de peinture par 630 fr. peut également être portée en déduction pour être amortie sur 10 ans (Lachat, *op. cit.*, Annexe VIII p. 1139), comme le requièrent les intimés dans leur réponse, l'appelant n'apportant pas de contre-argumentation solide à cette manière de procéder, puisqu'il se contente d'alléguer qu'il s'agirait de l'entretien courant.

**3.4.2.3.6** Les intimés estiment également qu'il faudrait déduire le montant de 22'762 fr. qui concerne la fourniture et la pose de nouveaux

épars, contre-épars, loqueteaux et gâches des volets, du montant total des charges 2019, dès lors que ces frais ont été amortis sur 40 ans et que les premiers juges ont omis d'effectuer cette soustraction.

Après vérification, il est constaté que ce montant doit effectivement être déduit des charges totales de l'année 2019.

**3.4.3** Au vu de ce qui précède, la moyenne des charges pour les années 2017 à 2019 s'élève à 30'612 fr. arrondi ( $[30'809 \text{ fr. } 45 + 28'488 \text{ fr. } 60 + 32'537 \text{ fr. } 85] : 3$ ). En effet, les charges ont été modifiées de la manière suivante :

- 2017 : 33'676 fr. 80 - 122 fr. 95 (facture redevance pour empiètement sur domaine public ; cf. *supra* consid. 3.4.2.1.1) - 2'332 fr. 80 (facture A.R.\_\_\_\_\_ SA : fourniture de nouvelles vannes ; cf. *supra* consid. 3.4.2.1.2) - 1'209 fr. 60 (facture fourniture de cache-radiateurs de Z.\_\_\_\_\_ ; cf. *supra* consid. 3.4.2.1.2) + 177 fr. 15 (amortissement radiateur ; cf. *supra* consid. 3.4.2.1.2) + 144 fr. 20 (différentiel amortissement A.R.\_\_\_\_\_ SA : 196 fr. 45 - 52 fr. 25 ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.1) + 476 fr. 65 (amortissement facture clôture ; cf. *supra* consid. 3.3.2.3.1) = 30'809 fr. 45 ;

- 2018 : 66'381 fr. 50 - 35'697 fr. 45 (à savoir les déductions opérées par les premiers juges, soit 11'693 fr. 55 + 33'879 fr. 50 - 9'875 fr. 60 ; cf. p. 29 du jugement querellé) - 3'151 fr. 05 (différentiel facture M.\_\_\_\_\_ : 7'120 fr. 55 - 3'969 fr. 50 ; cf. *supra* consid. 3.4.2.2.4) + 157 fr. 60 (différentiel amortissement M.\_\_\_\_\_ : 356 fr. 05 - 198 fr. 45 ; cf. *supra* consid. 3.4.2.2.4) + 177 fr. 15 (amortissement radiateur ; cf. *supra* consid. 3.4.2.1.2) + 144 fr. 20 (différentiel amortissement A.R.\_\_\_\_\_ SA 2007 ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.1) + 476 fr. 65 (amortissement facture clôture ; cf. *supra* consid. 3.3.2.3.1) = 28'488 fr. 60 ;

- 2019 : 101'451 fr. 95 - 46'273 fr. 80 (à savoir les déductions opérées par les premiers juges, soit 7'243 fr. 85 + 51'523 fr. 65 - 12'493 fr. 70 ; cf. p. 29 du jugement querellé) - 22'762 fr. (facture de W.\_\_\_\_\_

SA; cf. *supra* consid. 3.4.2.3.6) - 266 fr. 90 (facture ramoneur ; cf. *supra* consid. 3.4.2.3.4) - 630 fr. (facture masticage, ponçage et peinture ; cf. *supra* consid. 3.4.2.3.5) + 63 fr. (amortissement peinture ; cf. *supra* consid. 3.4.2.3.5) + 157 fr. 60 (différentiel amortissement M. \_\_\_\_\_ : 356 fr. 05 - 198 fr. 45 ; cf. *supra* consid. 3.4.2.2.4) + 177 fr. 15 (amortissement radiateur ; cf. *supra* consid. 3.4.2.1.2) + 144 fr. 20 (différentiel amortissement A.R. \_\_\_\_\_ SA 2007 ; cf. *supra* consid. 3.3.2.2.1) + 476 fr. 65 (amortissement facture clôture ; cf. *supra* consid. 3.3.2.3.1) = 32'537 fr. 85.

**3.5** Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que les charges courantes et d'entretien de l'immeuble ont diminué de 2'370 fr. 05 (32'982 fr. 05 [cf. *supra* consid. 3.3.3] - 30'612 fr. [cf. *supra* consid. 3.4.3]) depuis la dernière fixation de loyer.

#### **4.**

**4.1** Pour les travaux sujets à amortissement, l'appelant fait ensuite valoir qu'il aurait droit à un intérêt, dès lors que ces travaux auraient été financés par des fonds propres. A ce titre, il se réfère à Lachat (*op. cit.*, pp. 599-600), en ce sens que « [...], si le bailleur a financé les travaux par une avance de fonds, on ajoutera au montant (annuel) ainsi obtenu un intérêt, compté au taux annuel de 0,5 % de plus que le taux hypothécaire, divisé par deux, calculé sur la part non encore amortie ; l'intérêt n'est pas dû si les travaux ont été financés grâce à des loyers surfaits » (n. 4.13).

Les intimés contestent pour leur part devoir des intérêts sur le capital, l'appelant n'ayant pas allégué selon eux, ni *a fortiori* prouvé, que les travaux en question auraient été financés par des fonds propres. Il n'a pas non plus été allégué que des intérêts auraient dû être pris en compte dans les calculs, ce à quoi l'appelant répond que l'on se trouverait en procédure simplifiée et qu'il n'avait pas à alléguer formellement les faits et le droit. L'appelant fait encore valoir avoir prouvé qu'il n'aurait pas fait appel à des fonds étrangers depuis 1953, en se référant à la pièce n° 1 du bordereau du 12 mars 2021, et qu'il aurait ainsi établi que les travaux

accomplis auraient été financés par des fonds propres.

**4.2** La procédure simplifiée ne dispense pas les parties du devoir d'alléguer les faits, oralement ou par écrit, cas échéant avec l'aide du juge, du moins dans l'hypothèse générale de l'art. 247 al. 1 CPC. Il n'y a pas de formalisme excessif à ne pas tenir compte de faits non allégués découlant de pièces produites - à la différence du cas d'une allégation pertinente mais un peu trop générale (TF 4D\_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.3 et 3.4).

En liaison avec l'art. 229 al. 3 CPC, l'art. 247 al. 2 let. a CPC autorise les parties à alléguer des faits et à offrir des preuves aussi longtemps que le jugement de première instance n'est pas arrêté. Plus tard, c'est-à-dire en appel, l'introduction de faits ou de moyens de preuve nouveaux n'est en revanche plus admise, sinon aux conditions restrictives posées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A\_36/2017 du 2 mars 2017 consid. 6).

**4.3** En l'espèce, il ne ressort pas des faits de la cause que les travaux accomplis ont été financés par des fonds propres et l'appelant ne dénonce à ce sujet aucune constatation erronée des faits. L'invocation en appel de cette problématique est ainsi tardive. A cela s'ajoute qu'il paraît difficile de déduire de la pièce n° 1 du bordereau du 12 mars 2021, qui est un extrait du Registre foncier Bien-fonds [...] /3338 du 25 janvier 2021 (date d'impression), le financement par des fonds propres. On ignore également si les travaux ont été financés grâce à des loyers, aucune mention à ce sujet ne ressortant du jugement entrepris.

Au vu de ce qui précède, le grief doit être rejeté.

## **5.**

**5.1** L'appelant revient ensuite sur l'état locatif net à mettre en rapport avec la prétendue hausse des charges. Il soutient à ce titre que l'état locatif net à prendre en considération s'élèverait à 118'200 fr., et non à 127'800 fr. - comme retenu à tort en p. 30 du jugement querellé -,

dès lors que les charges, représentant un montant annuel de 9'600 fr., n'auraient pas à être prises en compte. Sur cette base, l'appelant refait les calculs pour arriver à une réduction de loyer de 254 fr. 10 par mois.

Les intimés, pour leur part, concluent à une baisse des charges par 9'387 fr. 75, laquelle, mise en rapport avec l'état locatif, représenterait une baisse de loyer de 7,94 % à laquelle ils auraient droit, en sus de la baisse liée à la diminution du TIH et de l'IPC.

**5.2** Comme le soutient à juste titre l'appelant, il convient de mettre en rapport l'évolution des charges avec l'état locatif net. En effet, selon Lachat (*op. cit.*, p. 600, n. 4.15), l'augmentation ou la diminution de la moyenne des charges déterminée doit être mise en rapport avec l'état locatif de l'immeuble, avant la hausse du loyer. Par « état locatif », il faut entendre la somme annuelle de tous les loyers nets pour les appartements, garages et places de parc de l'immeuble, de sorte que l'état locatif net doit être arrêté à 118'200 fr. (127'800 fr. - 9'600 fr.).

Toutefois, c'est un montant de 2'370 fr. 05 (cf. *supra* consid. 3.5) relatif aux charges épargnées par l'appelant qui sera rapporté à l'état locatif net de 118'200 fr., représentant ainsi une baisse de  $(2'370 \text{ fr. } 05 \times 100 : 118'200 \text{ fr.}) = 2 \%$ , soit un montant de (2 % de 2'550 fr.) 51 fr., et venant s'ajouter à la baisse de 504 fr. fondée sur la diminution du TIH et de l'IPC, laquelle n'a pas été contestée en appel. En définitive, cela représente une baisse de loyer totale de (504 fr. + 51 fr.) = 555 francs. Le loyer mensuel net sera dès lors arrêté à  $(2'550 \text{ fr.} - 555 \text{ fr.}) = 1'995 \text{ fr.}$  dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022, charges courantes et frais d'entretien arrêtés au 31 décembre 2019.

## **6.**

**6.1** Enfin, l'appelant soutient que les premiers juges auraient à tort appliqué l'exception de l'art. 12 al. 2 et 3 LJB, dans la mesure où, selon lui, il n'aurait pas agi de manière téméraire, les charges ayant augmenté ces dernières années. Il relève qu'aucun frais ni dépens ne devrait être mis à la charge des parties.



Quant aux intimés, ils soutiennent que c'est à tort que l'appelant prétendait que les charges auraient augmenté entre 2006-2008 et 2017-2019 et que c'est ainsi en toute connaissance de cause qu'il aurait persisté à soutenir que ces charges auraient augmenté. Ils relèvent ainsi que c'est à bon droit que le tribunal aurait considéré qu'il avait fait preuve de témérité et l'a condamné à verser des frais judiciaires et des dépens.

**6.2** Selon l'art. 12 al. 2 et 3 LJB, une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement la procédure peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum et des dépens d'un montant maximum de 1'500 francs. La témérité et la complication inutile de la procédure sont des notions étroites, appliquées de manière restrictive (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 115 CPC). La témérité se réfère à la position de fond de la partie, alors que la complication inutile de la procédure concerne le comportement procédural de la partie (CACI 21 décembre 2018/729).

**6.3** En l'occurrence, l'action de l'appelant a été taxée par les premiers juges de téméraire, au motif que la variation des charges ne pouvait que conduire à une baisse de loyer. Dans la mesure où, en appel, la diminution de loyer a été maintenue, le raisonnement du tribunal sera confirmé en appel. En effet, malgré les erreurs de calculs qui ont été rectifiées, il a à nouveau été constaté que les charges n'ont pas augmenté depuis ces dernières années. L'appelant disposait dès lors de toutes les pièces utiles afin de constater ce fait et d'accorder une baisse de loyer aux intimés, de sorte que son action doit être considérée comme étant téméraire.

Au vu de ces qui précède, les frais de première instance arrêtés à 500 fr. et mis à la charge de l'appelant, ainsi que les dépens de première instance à hauteur de 1'500 fr., seront confirmés en appel.

## **7.**

**7.1** En définitive, l'appel déposé par l'appelant doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que le chiffre II de son dispositif sera modifié, le loyer mensuel net dû par les intimés à l'appelant pour l'appartement de cinq pièces qu'ils louent au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis [...], étant fixé à 1'995 fr. dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le jugement querellé est confirmé pour le surplus.

**7.2** Les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont mis à la charge de la partie succombante et, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 1 et 2 CPC).

Aux termes de l'art. 6 al. 1 TFJC, lorsqu'une cause impose un travail particulièrement important, le juge peut augmenter l'émolument forfaitaire de conciliation et de décision sans dépasser le triple du maximum prévu. Dès lors, compte tenu du travail fourni dans le cadre de ce dossier, les frais judiciaires de deuxième instance seront arrêtés à 4'348 fr. (art. 6 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]).

En l'espèce, l'appelant n'obtient que très partiellement gain de cause, le principe de l'action des intimés restant admis et les conclusions reconventionnelles de l'appelant demeurant rejetées. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'348 fr., doivent être mis à la charge de l'appelant à raison de neuf dixièmes, soit 3'913 fr. 20, et des intimés, solidairement entre eux, à raison d'un dixième, soit 434 fr. 80 (art. 106 al. 2 CPC).

Les dépens de deuxième instance peuvent être estimés à 3'000 fr. (art. 3 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) par partie. Compte tenu de ce que les frais – comprenant les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'appelant à raison de neuf dixièmes et des intimés à raison

d'un dixième, l'appelant versera en définitive aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'400 fr. (3'000 fr. x [9/10 - 1/10]) à titre de dépens réduits.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé au chiffre II de son dispositif comme il suit :

II. Le loyer mensuel net dû par les défendeurs Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ au demandeur F.\_\_\_\_\_ pour l'appartement de cinq pièces qu'ils louent au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis [...] est fixé à 1'995 fr. (mille neuf cent nonante-cinq francs) dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022, sur la base des paramètres suivants :

- taux d'intérêt hypothécaire : 1.25 %,
- indice suisse des prix à la consommation : 108 points (juillet 2020 ; base 2000),
- charges courantes et frais d'entretien arrêtés au 31 décembre 2019.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'348 fr., sont mis à la charge de l'appelant F.\_\_\_\_\_ par 3'913 fr. 20 (trois mille neuf cent treize francs et vingt centimes) et à la charge des intimés Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, par 434 fr. 80 (quatre cent trente-quatre francs et huitante centimes).

**IV.** L'appelant F.\_\_\_\_\_, versera aux intimés Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 2'400 fr. (deux mille quatre cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Jérôme Bénédic (pour F.\_\_\_\_\_),
- Me Xavier Rubli (pour Q.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :