

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 16 janvier 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Abrecht  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\*\*\*\*\*

**Art. 259a al. 1 let. b, 259d et 274d al. 3 aCO; 13 al. 1 et 16 OBFL;  
247 al. 2 et 308 al. 2 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **Z.**\_\_\_\_\_, à Chailly-sur-Montreux, bailleurs, contre le jugement rendu le 22 novembre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **D.**\_\_\_\_\_, à La Tour-de-Peilz, locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 22 novembre 2011, dont les considérants ont été adressés aux parties le 5 octobre 2012, le Tribunal des baux a notamment prononcé que les défendeurs Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent procéder aux travaux suivants d'ici au 31 décembre 2011 dans l'appartement loué par les demandeurs D.\_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis chemin du [...] à La Tour-de-Peilz : réparation du store de la porte-fenêtre du salon; pose de joints sur toutes les fenêtres du logement (à l'exception du velux, pour lequel ces travaux ont déjà été exécutés); réparation de la poignée de la porte de la cuisine (I); le loyer mensuel net dû par les demandeurs est fixé à 1'905 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011, ce loyer est calculé sur la base des critères suivants : TIH : 2.75%, IPC : 109.6 points (décembre 2010, base 2000) (II); les défendeurs Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent immédiat paiement aux demandeurs D.\_\_\_\_\_, également solidairement entre eux, de la somme de 3'270 fr. 90 à titre de réduction de loyer de 10% relative au défaut du store de la porte-fenêtre du salon pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2010 au 30 novembre 2011 (III); une réduction de 10% du loyer mensuel net de l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus est accordée aux demandeurs dès le 1<sup>er</sup> décembre 2011 et ce jusqu'à réparation complète du store de la porte-fenêtre du salon (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que l'accord conclu le 8 septembre 2010 par les parties devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, valant transaction judiciaire, ne constituait pas un obstacle à l'allocation des conclusions des demandeurs dans la mesure où elles avaient été admises par le jugement, que la réduction de loyer accordée portait sur un défaut survenu postérieurement à l'introduction de cette procédure de conciliation et que les seuls travaux ordonnés dans le jugement portaient soit sur le défaut non visé par la convention, soit sur des défauts que les défendeurs avaient expressément admis de réparer. Estimant que les locataires n'étaient pas parvenus à démontrer l'insuffisance de la température de leur logement ni le bruit

issu du radiateur de la mezzanine, les premiers juges ont rejeté les prétentions liées à ces défauts. Constatant au surplus que les propriétaires s'étaient engagés à procéder au changement des joints des fenêtres, de réparer la poignée de la porte de la cuisine et de procéder au changement du store de la porte-fenêtre du séjour, ils leur ont ordonné de procéder à leur remplacement dans un délai au 31 décembre 2011. Considérant que seule la défectuosité totale dudit store affectait l'usage normal de la chose louée, ils ont alloué aux locataires une réduction de loyer de 10% à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010 (jour de la réception de l'avis des défauts) et jusqu'à la réparation complète du store. Les premiers juges ont par ailleurs constaté que les bailleurs n'avaient pas saisi le tribunal en validation de la hausse de loyer litigieuse ensuite de la décision de l'autorité de conciliation déclarant sa nullité, de sorte qu'elle était entrée en force. Estimant qu'en l'absence d'éléments d'une force probante suffisante à établir le montant des charges immobilières et, partant, de calculer le rendement net de l'objet du bail, ils ont écarté le moyen d'opposition des bailleurs et ont accordé aux locataires une baisse de loyer dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011, compte tenu de la variation du taux hypothécaire (TIH), entre la signature du contrat de bail et la demande de baisse de loyer, et de la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC).

**B.** Par appel du 5 novembre 2012, accompagné du jugement attaqué, de l'enveloppe l'ayant contenu et de l'attestation de la Poste du suivi des envois, Z.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec dépens, principalement à la réforme du chiffre III du jugement en ce sens que les défendeurs Z.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent immédiat paiement aux demandeurs D.\_\_\_\_\_, également solidairement entre eux, de la somme de 1'352 fr. 40 à titre de réduction de loyer de 5% relative au défaut du store de la porte-fenêtre du salon pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2010 au 30 novembre 2011; à la réforme du chiffre IV en ce sens qu'une réduction de 5% du loyer mensuel net de l'appartement loué par les demandeurs leur est accordée dès le 1<sup>er</sup> décembre 2011 et ce jusqu'à réparation complète du store de la porte-fenêtre du salon; au renvoi de la cause pour complément d'instruction et nouveau jugement en ce qui concerne le

chiffre II du dispositif du jugement; subsidiairement à l'annulation du chiffre II du dispositif.

Par réponse du 11 janvier 2013, D.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

**1.** Par contrat du 24 octobre 2006, D.\_\_\_\_\_ ont pris à bail un appartement de quatre pièces et demie situé dans les combles de l'immeuble sis chemin du [...], à La Tour-de-Peilz, dont Z.\_\_\_\_\_ sont propriétaires. Le loyer mensuel était de 1'932 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires (210 fr.) comptés en sus. Une cave était mise à disposition à titre gratuit et à bien plaisir.

Conclu pour une durée initiale du 15 novembre 2006 au 1<sup>er</sup> avril 2007, le bail se renouvelait de trois mois en trois mois sauf avis de résiliation donné et reçu sous pli recommandé au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le chiffre 3 du contrat prévoyait la constitution d'une garantie locative de 5'796 francs. Le chiffre 5 des Dispositions complémentaires indiquait que le taux d'intérêt hypothécaire (TIH) était de 3,0% et l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) de 105.6 points (septembre 2006, base 2000).

**2.** Depuis 2008, D.\_\_\_\_\_ se sont plaints de plusieurs défauts affectant leur logement, dont celui, récurrent, d'isolation et de chauffage.

Rappelant qu'ils subissaient des défauts connus depuis 2008 (températures hivernales comprises entre quinze et dix-sept degrés, bruit du radiateur de la mezzanine, tâches et rapiécages des moquettes et défectuosité du système d'ouverture du lave-vaisselle) et que des bons de commande avaient par le passé été délivrés par le service technique de

[...] sans qu'aucune suite n'ait été donnée, les locataires ont sommé les propriétaires, par courrier recommandé de leur conseil du 6 avril 2010, de remédier aux défauts constatés dans un délai échéant le 14 avril 2010, à tout le moins de mettre en œuvre des mesures concrètes et documentées en vue de la remise en état des locaux, faute de quoi ils procéderaient à la consignation du loyer à la première date utile, ce qu'ils ont fait le 4 mai 2010. S'agissant du défaut d'isolation et des températures de l'ordre de quinze degrés subies durant les mois d'hiver 2008 et 2009, les locataires ajoutaient qu'une réduction de loyer de 25% se justifiait et qu'elle devait porter sur les mois de novembre à février 2008, 2009 et 2010, soit une durée totale de douze mois équivalent à 5'796 fr. à verser sur le compte de l'étude de leur conseil.

Dans un courrier à Z. \_\_\_\_\_ du 8 juin 2010, l'entreprise [...], qui était déjà intervenue sur réquisition de l'administrateur de la PPE [...] afin de remédier aux problèmes de chauffage signalés par les locataires, a relevé que le bruit de dilatation du radiateur de la mezzanine n'avait probablement rien à voir avec le "circulateur chauffage" et fait savoir qu'elle avait procédé à une amélioration en libérant un peu les consoles du radiateur.

Par lettre à la gérance du 29 juin 2010, qui l'a reçue le 1<sup>er</sup> juillet 2010, les locataires ont signalé à cette dernière que le store du salon demeurait bloqué à un certain niveau lorsqu'on voulait le fermer. Ils ont également mentionné que la poignée de la porte de la cuisine ne se relevait plus.

Le 30 juin 2010, D. \_\_\_\_\_ ont adressé à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, Préfecture de Riviera-Pays d'Enhaut une requête de conciliation tendant notamment à ce qu'il soit remédié aux défauts d'isolation de l'appartement dont ils étaient locataires.

Le 14 juillet 2010, la société [...] a dressé un devis pour le changement des joints du velux de l'appartement des locataires. Le 18 août 2010, le bon de commande a été envoyé.

Lors d'une séance de conciliation du 8 septembre 2010 devant la commission de conciliation, les parties ont signé une convention valant transaction judiciaire, dont la teneur était la suivante :

"Après discussion, le bailleur s'engage à faire entreprendre les travaux suivants :

- Changement des joints au velux - contrôle et réparation de la vanne d'un radiateur et du système d'ouverture de la porte du lave-vaisselle - remplacement des moquettes dans la mezzanine et dans trois chambres du logement, travaux qui devront être effectués d'ici au 31 octobre 2010. Reste réservée la livraison des moquettes.

- Pour les inconvénients subis pendant la période de froid durant la saison 2009-2010, les locataires obtiennent pour solde de tout compte une indemnité forfaitaire de Fr. 500.-.

Tous les loyers consignés sont immédiatement déconsignés en faveur du bailleur, sous déduction du montant de Fr. 500 en faveur des locataires."

Par courriel du 9 septembre 2010, Z. \_\_\_\_\_ a prié l'entreprise [...] de contrôler le radiateur de la mezzanine après la mise en service de l'installation.

Le 22 septembre 2010, l'entreprise [...] a procédé à la réparation du lave-vaisselle.

Par lettre du 10 octobre 2010, les locataires ont rappelé aux propriétaires qu'ils n'avaient pas reçu de réponse au sujet des travaux à effectuer sur le store du salon et la poignée de la porte de la cuisine. Ils leur faisaient également savoir qu'ils leur seraient reconnaissants de leur faire parvenir les décomptes de charges avec les justificatifs depuis l'achat de l'appartement.

Par courrier recommandé du 6 novembre 2010, Z. \_\_\_\_\_ a adressé à D. \_\_\_\_\_ une notification de hausse de loyer. Dite hausse, qui

entrait en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2011, portait l'ancien loyer à 2'332 fr. par mois, forfait de 210 fr. pour les charges en sus, et indiquait les motifs suivants :

"Rendement insuffisant de la chose louée	
Intérêts hypothécaires 400'000 à 2.6%	= 10'400.-
Fonds propres 230'000 à 3.5%	= 8'050.-
Charges d'exploitation de la PPE	= 4'659.-
Charges d'administration	= 696.-
Charges d'entretien	= <u>4'179.-</u>
	27'984.-".

Le 2 décembre 2010, le taux d'intérêt de référence appliqué au contrat de bail est passé de 3% à 2.75%.

**3.** Le 13 décembre 2010, les locataires ont à nouveau saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

I. Une réduction du prix du loyer proportionnelle de 10 pourcent est accordée pour les mois de novembre et décembre 2010, soit une durée totale de deux mois.

II. Ordre est donné au bailleur, de procéder à tous travaux utiles, afin de remédier aux défauts de l'isolation, du radiateur de la mezzanine, du store extérieur de la porte vitrée du salon, de la poignée de la porte de la cuisine de l'appartement sis chemin du [...] à 1814 La Tour-de- Peilz.

III. Constater que la notification de la hausse de loyer du 6 novembre 2010 est abusive.

IV. La hausse de loyer notifiée le 6 décembre 2010 est réduite d'un montant à dire de justice."

Le même jour, D. \_\_\_\_\_ ont adressé à la Justice de paix de district de la Riviera-Pays d'Enhaut une requête de constat d'urgence tendant à ce que le fait que des températures particulièrement basses, dues à un défaut d'isolation du logement des requérants, soit constaté officiellement afin d'appuyer leur requête de conciliation. Dans leur écriture, ils mentionnaient que les joints des velux avaient été changés, conformément à l'engagement des propriétaires du 8 septembre 2010,

mais que les températures dans l'appartement demeuraient largement en dessous de la moyenne admissible.

Le 22 décembre 2010, l'huissière de paix s'est rendue dans l'appartement des locataires. Elle a mesuré à 9 heures 45, alors qu'il faisait 7°C à l'extérieur, des températures de 16,5 °C dans la cuisine, 19 °C et 19,5 °C dans les chambres à coucher et dans le salon, et 22 °C au niveau de la mezzanine. A 10 heures 30, elle a repris la température de la cuisine pour constater que celle-ci avait atteint 20 °C.

Par lettre du 4 janvier 2011, les locataires ont modifié leurs conclusions I et III en ce sens qu'une réduction proportionnelle du prix du loyer est accordée jusqu'à réparation du défaut, subsidiairement, si le défaut ne peut être réparé, que la réduction devient définitive, et que la notification de hausse de loyer du 6 novembre 2010 est nulle. Ils ont remplacé leur conclusion IV par une conclusion en baisse de loyer, de 1,4%, la conclusion II demeurant inchangée.

Dans son procès-verbal du 25 janvier 2011, le Préfet a constaté l'échec de la conciliation sur tous les points de la requête et a constaté que le rendement de la chose louée servait au bailleur à déterminer le loyer initial ou à s'opposer à une demande de baisse et ne pouvait, sauf exceptions non réalisées en l'espèce, être utilisé en cours de bail, de sorte que la hausse de loyer notifiée pour le 1<sup>er</sup> avril 2011 était nulle.

**4.** Par demande du 24 février 2011, D. \_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le tribunal des baux prononce :

I. Une réduction du prix du loyer proportionnelle de 10% est accordée aux demandeurs D. \_\_\_\_\_ jusqu'à réparation des défauts, subsidiairement, si le défaut ne peut être réparé, la réduction devient définitive.

II. Ordre est donné aux défendeurs, Z. \_\_\_\_\_, de procéder à tous travaux utiles, afin de remédier aux défauts de l'isolation, du radiateur de la mezzanine, du store extérieur de la porte vitrée

du salon, de la poignée de la porte de la cuisine de l'appartement  
sis chemin du [...], 1814 La Tour-de-Peilz.

III. Une baisse de loyer de 1,4% est accordée aux demandeurs  
D. \_\_\_\_\_ D. \_\_\_\_\_."

Par réponse du 16 mai 2011, les défendeurs ont pris les conclusions suivantes :

"1. Vu les explications précédentes et les preuves dans les annexes, le logement n'a pas de défauts.

La réduction est refusée.

2. Les réparations mentionnées en Commission de conciliation ont été exécutées.

Les nouveaux défauts n'ont pas encore été discutés avec les D. \_\_\_\_\_, il nous semble prématuré de les amener devant le tribunal des Baux.

3. Le rendement actuel de l'appartement est insuffisant.

Aucune baisse de loyer en vertu de la baisse de taux hypothécaire ne peut être accordée au locataire."

**5.** Le 11 juillet 2011, les parties ont fait entendre quatre témoins, puis sont convenues de suspendre la procédure afin de procéder, à la reprise, à une inspection locale. Z. \_\_\_\_\_ se sont engagés, dans un délai échéant le 30 septembre 2011, à remplacer le store de la porte-fenêtre du salon, sur la base d'un devis de l'entreprise [...] du 4 novembre 2010, à contrôler et remplacer la poignée de la porte de la cuisine, et à mandater un menuisier qui aurait pour mission de contrôler l'ensemble des joints de fenêtre du logement de même que l'isolation de la hotte de ventilation ainsi qu'à déposer un rapport écrit avant la reprise de l'audience.

[...], chauffagiste, est intervenu pour débloquer une ou deux vannes de chauffage de même que pour corriger le réglage du chauffage central. Il a noté que dans l'une des chambres du logement litigieux, il ne faisait pas très chaud, la situation étant pour le surplus normale. Il a relevé que les locataires avaient disposé des meubles devant certains radiateurs,

ce qui pouvait influencer sur la qualité du chauffage et qu'il était difficile de parvenir à un juste équilibre dans un appartement sis dans les combles d'un immeuble doté d'un système central de chauffage. Il a ajouté qu'il n'avait reçu aucune plainte des autres locataires de l'immeuble et qu'il n'avait jamais entendu du bruit qui émanerait de l'un des radiateurs de la mezzanine.

[...], a loué l'appartement litigieux de 1991 à 1996. Elle n'a jamais mesuré la température qui y régnait, mais elle a régulièrement souffert du froid et ses enfants ont été souvent malades. Elle a déclaré qu'elle s'était accommodée de la situation, dès lors qu'il s'agissait d'un vieil appartement, et qu'elle avait installé un chauffage d'appoint dans la chambre du plus jeune de ses enfants. Elle occupe aujourd'hui un appartement sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, qui affiche 21 °C dans les pièces à vivre grâce au poêle dont elles sont équipées.

[...] est délégué de la PPE constituée sur les immeubles du chemin du [...]. Il a constaté que l'immeuble litigieux consommait davantage que le bâtiment voisin, mais a réfuté l'existence d'un problème d'isolation, les immeubles datant tous deux de 1985. A son avis, il était tout à fait possible d'augmenter la consigne du chauffage, le système étant doté d'une puissance suffisante.

[...], employé de l'entreprise [...], auteur du devis établi au nom de celle-ci, a enfin confirmé que le store de la porte-fenêtre du séjour n'avait toujours pas été remplacé.

Le 11 novembre 2011, le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale au cours de laquelle il n'a pas ressenti de température anormalement basse dans le logement litigieux, mais uniquement des différences de température selon les pièces du logement visitées, pas plus qu'il n'a constaté d'infiltrations d'air au niveau des fenêtres du logement. Il a dès lors refusé la mise en œuvre de l'expertise requise par les locataires. Le président a encore interpellé les défendeurs sur la question de savoir s'ils avaient produit toutes les pièces justificatives du calcul de rendement

qu'ils avaient déposé. Les défendeurs ont confirmé que toutes les pièces figuraient au dossier et qu'il n'y avait dès lors pas lieu de leur impartir un délai complémentaire pour le faire.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). L'appel, écrit et motivé, est 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** Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales qui, au dernier état des conclusions de première instance étaient supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.*, p. 135).

### **3.**

#### **3.1**

**3.1.1** Sans contester que le non-fonctionnement du store constitue un défaut, les appelants soutiennent qu'il s'agit d'un défaut de faible importance. Ils se réfèrent à des précédents qui ont admis que la saleté d'un store autorisait une baisse de loyer de 3% et la panne d'un ascenseur, pour un locataire habitant au quatrième étage d'un immeuble, une baisse de 10% (Aubert, CPraBail, n. 67 ad art. 259d CO) et en déduisent qu'une réduction de 5% serait en l'espèce justifiée.

**3.1.2** Les premiers juges ont accordé une réduction de 10% pour le défaut affectant la porte-fenêtre du salon, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010 et jusqu'à la réparation complète.

**3.1.3** Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 130 III 504 c. 4.1 ; ATF 126 III 268 c. 11c). En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Cependant, le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (TF 4A\_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2; ATF 130 III 504 c. 4.1).

**3.1.4** En l'espèce, le défaut affectant le store n'est pas uniquement esthétique comme dans le précédent invoqué relatif à la saleté du store (cf. c. 3.1.1). Il entrave au contraire de manière non négligeable l'usage normal de la chose louée en empêchant d'obscurcir le séjour, ainsi que la mezzanine. Ce défaut est d'autant plus préjudiciable que la mezzanine est utilisée comme chambre à coucher et que l'on peut attendre que cette pièce puisse être obscurcie pour permettre à ses occupants un sommeil satisfaisant. Dans ces circonstances, le défaut n'est pas moindre que celui résultant d'une panne d'ascenseur et les premiers juges n'ont à tout le moins pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en fixant son taux à 10%.

## **3.2**

**3.2.1** Les appelants soutiennent que la réduction ne doit être accordée qu'à compter d'un délai de trois mois depuis l'avis des défauts, soit en l'espèce dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010.

**3.2.2** Contrairement aux règles concernant la remise en état, selon lesquelles le bailleur doit disposer d'un délai convenable avant que le locataire puisse remédier au défaut aux frais du bailleur (art. 259b CO), la réduction de loyer est due dès que le bailleur a connaissance du défaut et jusqu'à ce qu'il y remédie (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 11 ad art. 259d CO; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 15 ad art. 259d CP; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 255; Higi, Zürcher Kommentar, n. 18 ad art. 259d CO).

**3.3.3** Les bailleurs ayant en l'occurrence été avisés du défaut affectant le store de la porte-fenêtre du séjour par courrier adressé le 29 juin 2010 à la gérance et reçu le 1<sup>er</sup> juillet 2010 par cette dernière, c'est à juste titre que les premiers juges ont fixé au 1<sup>er</sup> juillet 2010 le point de départ de la réduction.

**3.3** A titre subsidiaire, les appelants font valoir que le trop payé de loyer ne peut s'élever au maximum qu'à 3'238 fr. 50 correspondant au 10% du nouveau loyer défini par le Tribunal des baux (1'905 fr.) durant dix-sept mois.

En l'espèce, le TIH lors de la conclusion du contrat de bail le 24 octobre 2006 était de 3,0% et celui connu au moment de la demande de baisse de loyer de 2,75%, d'où une variation de 0,25% conférant aux locataires, une fois répercutée sur le loyer, le droit à une baisse de leur loyer de 2,91 % (art. 13 al. 1 OBFL [Ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11]). Dite baisse doit cependant être compensée par la hausse de l'IPC (105.6 points lors de la conclusion du bail [septembre 2006, base 2000] et 109.6 points lors de la demande de baisse de loyer [décembre 2010, base 2000]) qui, répercutée sur le loyer, entraîne une hausse de celui-ci de 1,51%  $\{([109.6 - 105.6] : 105.6) \times 100 \times 40\% =\}$  1.51% (art. 16 OBLF). Il s'ensuit que les locataires ont droit à une baisse de 1,4% (2,91% - 1,51%) à compter de l'échéance du 1<sup>er</sup> juillet 2011, ce qui représente un loyer de 1'905 fr. par mois [1'932 - (1,4 x 1'932)] dès cette date. La réduction est donc de 193 fr. 20 sur douze mois (juillet 2010 à juin 2011) - le loyer jusqu'en juin 2011 était de 1'932 fr. - et de 190 fr. 50 sur cinq mois (juillet à novembre 2011), soit de 3'270 fr. 90 [(12 x 193.20) + (5 x 190.50)]. Ce calcul des premiers juges ne souffre aucune critique et peut être confirmé.

#### **4.**

**4.1** Les appelants contestent la baisse de loyer accordée en raison de la diminution du taux de l'intérêt hypothécaire. Sans contester le résultat auquel les premiers juges parviennent en application de la méthode relative, ils invoquent que le loyer leur procure un rendement insuffisant. Ils ne contestent pas plus que les pièces produites n'avaient pas de force probante suffisante pour établir le rendement allégué, mais considèrent qu'il appartenait aux premiers juges d'attirer leur attention sur le manque de force probante de certaines pièces, en application de la maxime inquisitoriale sociale.

**4.2** En vertu de la maxime inquisitoriale sociale applicable en la matière (art. 274d al. 3 aCO, encore applicable en l'espèce dès lors que la procédure est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2011; art. 247 al. 2 CPC), le juge

doit inviter les parties à compléter un état de fait qui paraît lacunaire et à présenter des preuves (ATF 125 III 231 c. 4a, JT 2000 I 194). L'initiative du juge ne va pas au-delà de l'invitation faite aux parties de mentionner les preuves et de les présenter (SJ 2001 I 278 c. 2a; Bohnet/Sandoz, CPra-Bail, n. 20 ad art. 274d CO). Il ne découle pas du devoir d'interpeller la partie, lorsque les preuves de celles-ci sont incomplètes, que le juge devrait, à réception des pièces dont la production a été requise, indiquer si les pièces en question suffisent ou non à rapporter la preuve du fait invoqué et interpeller la partie à nouveau afin qu'elle complète sa production (TF 4C.50/2000 du 17 juillet 2000; TF 4C.255/2000 du 3 janvier 2001); il en est ainsi par exemple des pièces dont la production a été requise pour satisfaire aux réquisits de la jurisprudence en matière de rendement net ou encore de loyers comparatifs. Au surplus, le juge enfreindrait le principe d'égalité des parties en donnant de telles indications à l'une d'entre elles (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, n. 6 ad art. 11 LTB et réf. citées).

**4.3** En l'espèce, la citation à comparaître à l'audience du 11 juillet 2011 invitait les parties à produire, dans un délai au 31 mai 2011, toutes pièces nécessaires à l'instruction de la cause. Les appelants ont produit, à la suite de cet avis, un calcul de rendement, accompagné de pièces justificatives, démontrant qu'ils avaient ainsi compris la portée de cet avis. Ils ont en outre été encore interpellés à l'audience du 11 novembre 2011 sur la question de savoir s'ils avaient produit l'ensemble des pièces justificatives du calcul de rendement. Ils ont alors confirmé que tel était le cas et qu'il n'y avait pas lieu de leur impartir un délai complémentaire à cet effet. Les premiers juges ont ainsi satisfait à leur devoir d'interpellation et n'avaient pas à attirer l'attention sur le fait que les pièces présentées ne suffisaient pas à établir le rendement invoqué. Le moyen est infondé et il n'y a pas lieu à annulation du jugement pour complément d'instruction.

Pour le surplus, c'est à juste titre que les premiers juges ont estimé que les éléments produits n'avaient pas une force probante suffisante pour établir le montant des charges et qu'il n'était pas possible

de procéder à un calcul du rendement net de l'objet du bail qui aurait pu être opposé au calcul de la baisse de loyer.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté, aux frais des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), et le jugement est confirmé.

Les appelants, à parts égales et solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC), doivent verser aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 700 fr. (sept cents francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants Z.\_\_\_\_\_, à parts égales et solidairement entre eux, doivent verser aux intimés D.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 janvier 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Pierre Mathyer (pour Z. \_\_\_\_\_),
- Me Benoît Morzier (pour D. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 10'000 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux.

Le greffier :