

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 3 août 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mme Charif Feller et M. Perrot, juges
Greffière : Mme Meier

* * * * *

Art. 269, 269a, 269a, 269d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S.**_____, à Genève, contre le jugement rendu le 15 octobre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **R.**_____, et **K.**_____, à Mont-sur-Rolle, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 15 octobre 2014, dont les considérants ont été adressés aux parties le 16 février 2015, le Tribunal des baux a réduit le loyer mensuel net de l'appartement loué par les défendeurs R. _____ et K. _____ à 1'846 fr. 65 dès le 1^{er} octobre 2013 (I), dit que la demanderesse S. _____ (ci-après : S. _____) est tenue de restituer aux défendeurs, créanciers solidaires, les montants versés en trop à titre de loyer jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement (II), fixé le loyer mensuel net des défendeurs à 1'795 fr. 05 dès le 1^{er} juin 2015, en fonction du taux d'intérêt hypothécaire de 2%, de l'indice suisse des prix à la consommation de 103.3 points (septembre 2014; base 2005) et des charges d'exploitation arrêtées au 31 décembre 2013 (III), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV) et rendu le jugement sans frais ni dépens (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que le fait que la cheminée soit inutilisable constituait un défaut de moyenne importance, justifiant une réduction de loyer de 2,5% dès le 1^{er} octobre 2013, portant celui-ci à 1'846 fr. 65. En revanche, bien que formellement valable, la hausse de loyer notifiée par la demanderesse aux défendeurs le 10 janvier 2014, fixant le loyer mensuel net à 2'077 fr. dès le 1^{er} juillet 2014, n'était pas fondée. En effet, le calcul de rendement net des fonds propres, applicable en l'espèce puisque l'immeuble avait été acquis en 2005, donnait pour résultat un loyer net admissible de 1'264 fr. 73 par mois. Ainsi, le loyer mensuel net des défendeurs, d'un montant de 1'894 fr., procurait d'ores et déjà un rendement excessif à la demanderesse. Cette dernière reconnaissait par ailleurs que l'état locatif actuel des logements de l'immeuble procurait un rendement net de 4,19%, bien supérieur au taux de 2,5% admis par le Tribunal fédéral. Enfin, la conclusion reconventionnelle des défendeurs, visant à ce que leur loyer soit diminué de 2,8%, soit à un montant de 1'748 fr. dès le 1^{er} juin 2015, devait être partiellement admise dans la mesure où les critères déterminants (baisse du taux hypothécaire de référence de 0,25% et hausse de l'indice suisse

des prix à la consommation de 0,3 points) justifiaient une baisse de loyer de 2,794%, portant celui-ci à 1'795 fr. 05 dès le 1^{er} juin 2015 (1'846 fr. 65 x 2,794%).

B. Par acte du 19 mars 2015, S._____ ont fait appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement de R._____ et K._____ soit fixé à 2'077 fr. dès le 1^{er} juin 2014 et à ce que ces derniers soient condamnés à s'acquitter de toute différence de loyer depuis le mois de juin 2014 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2014.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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

1. Le 19 décembre 2005, la caisse mutuelle d'assurance S._____ (ci-après : la bailleresse) a acquis l'immeuble n° [...], plan [...], de la commune de T._____, sis F._____, au prix de 5'300'000 francs. Les frais d'acquisition (droits de mutations, honoraires de notaire et frais du registre foncier) se sont élevés à 194'900 francs. Ce capital a été entièrement payé au moyen de fonds propres de la bailleresse.

Par contrat du 4 mai 2010, R._____ et K._____ sont devenus locataires d'un appartement de 4,5 pièces au 4^{ème} étage de cet immeuble, comprenant notamment un « salon avec cheminée ».

Le contrat a été conclu pour une durée d'un peu plus d'un an, du 16 mai 2010 au 31 mai 2011, renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins quatre mois avant son échéance.

Initialement fixé à 2'050 fr., plus 210 fr. à titre d'acompte de charges, le loyer mensuel net a été abaissé à 1'894 fr. dès le 1^{er} juillet 2013 à la requête des locataires du 31 janvier 2013, sur la base du taux hypothécaire de référence.

En 2013, la bailleuse a investi la somme de 879'899 fr. dans la rénovation de l'immeuble. Elle a indiqué qu'elle avait fait procéder à la réfection de la toiture avec nouvelle isolation thermique, à la condamnation des conduits de cheminées, à la réfection de la chaufferie, à l'installation de panneaux solaires thermiques, à la pose de nouvelles fenêtres avec double-vitrage et à l'isolation des caissons de store.

2. a) Par courrier recommandé du 10 janvier 2014, la bailleuse, représentée par la gérance [...], a fait notifier aux locataires une formule officielle de hausse de loyer de 183 fr., avec effet au 1^{er} juin 2014, le loyer net passant ainsi de 1'894 fr. à 2'077 fr. dès cette date, sur la base de la variation du taux hypothécaire (- 2,91%), de l'évolution du renchérissement (+ 0,12%), de l'évolution des charges d'exploitation (+ 0,5%) et des travaux réalisés en 2013 (+ 11,98%).

Par courrier recommandé du 18 février 2014 adressé à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, les locataires ont contesté cette hausse « comme étant nulle, subsidiairement abusive ».

La conciliation n'ayant pas abouti, la bailleuse a reçu l'autorisation d'ouvrir action devant le Tribunal des baux.

b) Par requête du 1^{er} mai 2014, la bailleuse a conclu à ce que le Tribunal des baux valide la majoration de loyer du 10 janvier 2014 et condamne les locataires à s'acquitter de toute différence de loyer depuis le mois de juin 2014 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2014.

Le 14 juillet 2014, les locataires ont conclu au rejet de la demande (I), et, reconventionnellement, à ce que le loyer mensuel net soit fixé à 1'799 fr. dès le 1^{er} août 2013 en raison de l'interdiction de l'utilisation de la cheminée (II), la bailleresse leur devant immédiat paiement des loyers perçus en trop pour la période du 1^{er} juillet 2013 à l'entrée en force du jugement (III).

Dans ses déterminations du 30 septembre 2014, la bailleresse a persisté dans ses conclusions du 1^{er} mai 2014 et conclu au rejet des conclusions reconventionnelles des locataires.

c) Lors de l'audience qui s'est tenue devant le Tribunal des baux le 15 octobre 2014, les locataires ont pris une nouvelle conclusion (IV), libellée comme suit :

« Le loyer mensuel net de l'appartement de quatre pièces et demie loué par les défendeurs au quatrième étage de l'immeuble sis au F._____, à T._____, est baissé de 2,8% dès le 1^{er} juin 2015, portant ainsi le loyer mensuel net à 1'748 fr. (mille sept cent quarante-huit francs) »

En droit :

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 patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins.

Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 173.01]), 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).

Formé en temps utile, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dans une cause dont la valeur litigieuse calculée conformément à l'art. 92 CPC est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 310 CPC).

Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 310 CPC; TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurich 2013, n. 475 p. 205).

2.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC

et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI 5 février 2015/65; CACI 10 octobre 2013/537 c. 2.2; CACI 1^{er} février 2012/75 c. 2a).

2.3 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions 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 (JT 2011 III 43 et les références citées).

En l'espèce, outre le jugement querellé et la demande de motivation de celui-ci, l'appelante a produit deux pièces nouvelles (170 et 171), à savoir le courriel d'un locataire daté du 15 août 2014 ainsi que le « décompte détaillé des charges énergies du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014 ». Or, l'appelante n'établit pas ce qui l'aurait empêchée de produire ces pièces dans le cadre de la procédure de première instance, avant la clôture des débats intervenue le 15 octobre 2014. Partant, ces pièces sont irrecevables. A supposer recevables, ces éléments ne conduiraient de toute manière pas à une solution différente (cf. c. 3.3 infra).

3. L'appelante ne remet pas formellement en cause le recours à la méthode du rendement net des fonds propres investis par le bailleur pour vérifier le caractère admissible du loyer des intimés. Elle fait cependant valoir que la formule du calcul de rendement net imposée par le Tribunal fédéral – et appliquée par les premiers juges –, limitant celui-ci à un demi pourcent au-dessus du taux hypothécaire de référence et admettant la réévaluation d'une part du capital investi plafonnée à 40%, méconnaîtrait la réalité économique et serait inapplicable en l'espèce. En particulier, elle considère qu'en présence d'un taux hypothécaire bas (2%) et à défaut pour le propriétaire d'avoir financé l'acquisition de l'immeuble par des fonds étrangers pouvant être pris en compte dans le calcul, ces

limitations feraient obstacle à la rentabilisation des travaux effectués en 2013. Cette limitation ne serait d'ailleurs pas applicable dans tous les cas, dès lors qu'elle conduirait à augmenter artificiellement la valeur de l'immeuble, calculée par capitalisation de l'état locatif. Le rendement net de 4,19% à la fin de l'année 2013, inférieur au rendement lors de l'acquisition de l'immeuble, ne serait dès lors pas excessif.

3.1 Le locataire qui estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) peut la contester dans un délai de trente jours à compter de la réception du formulaire de notification (art. 270b al. 1 CO).

3.1.1 Aux termes de l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré.

L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur (TF 4C.323/2001 du 9 avril 2001 c. 3a; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, n. 2.3 p. 426). Ce rendement résulte du rapport existant entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, à moins que le prix d'achat de celui-ci ne soit manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque) (ATF 123 III 171 c. 6a et les références citées). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Les fonds propres investis par le bailleur doivent être adaptés au renchérissement, mais leur réévaluation ne saurait dépasser le 40% du prix de revient de l'immeuble (TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 c. 2.5; ATF 123 III 171 c. 6a; ATF 120 II 100 c. 5). Dans ce dernier arrêt, le Tribunal fédéral a précisé que ce taux de 40% s'appliquait à l'ensemble des fonds investis, même s'ils étaient en totalité des fonds propres (et non pas seulement à 40% du capital investi). Ce système se justifiait dès lors qu'en raison de la sécurité conférée par

l'investissement immobilier, le propriétaire pouvait bénéficier de prêts hypothécaires en premier rang à taux d'intérêt préférentiel couvrant au minimum le 60% de son investissement total. Cette part, qui était à l'abri des risques, ne devait pas être indexée. Partant, quel que soit le rapport entre les fonds propres et les fonds empruntés, seule devait être indexée une part du capital investi plafonnée à 40%. Ce système permettait en outre d'éviter une discordance avec le principe selon lequel le bailleur pouvait augmenter le loyer en cas de hausse du taux hypothécaire lors même que son immeuble était franc d'hypothèques (ATF 120 II 100 précité c. 5; cf. également Lachat, *op. cit.*, n. 5.4 p. 441).

Les fonds propres peuvent varier avec le temps; lorsque le bailleur amortit sa dette hypothécaire ou finance lui-même des travaux à plus-value, ils sont augmentés d'autant (TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 c. 3.2; ATF 122 III 257 c. 3a; ATF 117 II 77 c. 3a/cc).

De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral admet qu'un rendement des fonds propres investis n'excédant pas un demi pourcent le taux d'intérêt hypothécaire de référence est admissible (TF 4A_565/2013 du 8 juillet 2014 c. 3.5.2, CdB 4/2014 p. 104; ATF 122 III 257 c. 3a; ATF 120 II 100 c. 6b; ATF 116 II 184 c. 3; ATF 112 II 149 c. 2b; Conod/Bohnet, *Droit du bail, fond et procédure*, Neuchâtel 2014, n. 449 p. 109; Bohnet, in Bohnet/Montini [éd.], *Droit du bail à loyer, Commentaire pratique*, Bâle 2010, [ci-après: CPra-Bail], n. 55 ad art. 269 CO). A cet égard, le Tribunal fédéral considère que le taux de l'intérêt hypothécaire correspond au revenu de placements de capitaux comparables à l'investissement immobilier et qu'une faible majoration peut être admise au regard de la législation, qui se limite à sanctionner les abus (ATF 112 II 149 c. 2b; ATF 120 II 100 c. 6b; Lachat, *op. cit.*, n. 5.1 p. 440). Cette pratique est également reconnue par la doctrine (Lachat, *Commentaire romand du Code des obligations I*, 2^e éd., Bâle 2012, n. 4 ad art. 269 CO; Bohnet, CPra-Bail, n. 55 ad art. 269 CO; Weber, *Basler Kommentar*, 5^e éd., 2011, n. 7 ad art. 269 CO).

La limitation d'un demi pourcent au-dessus du taux hypothécaire de référence doit être appliquée à la totalité des fonds propres investis, même si ceux-ci représentent l'entier du financement de l'immeuble (ATF 120 II 100 c. 6b; Bohnet, CPra-Bail, n. 55 ad art. 269 CO), y compris s'agissant du capital affecté à l'entretien extraordinaire de l'immeuble (TF 4A_565/2013 du 8 juillet 2014 c. 3.5.2, CdB 4/2014 p. 104). Ce taux de rendement admissible - supérieur aux taux de certains placements comparables, telles les obligations suisses de qualité, et inférieur à certains placement financiers plus complexes et plus risqués (fonds de placements, produits financiers dérivés) - se trouve dans une fourchette moyenne, permettant de considérer l'immobilier comme un investissement attrayant (Lachat, op. cit., nn. 5.1 et 5.2 pp. 440 s).

Les charges immobilières comprennent les charges financières, les frais d'exploitation et les frais d'entretien. Selon la jurisprudence, les frais d'exploitation et les frais d'entretien sont pris à leur montant effectif, les forfaits étant exclus, sauf exception particulière (ATF 122 III 257 c. 3b/bb; Bohnet, CPra-Bail, nn. 58 s p. 828).

3.1.2 Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas considérés comme abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. Les prestations supplémentaires, prévues par l'art. 14 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RSV 221.213.11), englobent les investissements créant des améliorations sources de plus-values, l'agrandissement de la chose louée, les prestations accessoires supplémentaires et, en principe, selon divers paramètres, les frais résultant d'importantes réparations. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values. Selon l'art. 14 al. 2 OBLF, sont aussi réputées prestations supplémentaires les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment (let. a), les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie (let. b), les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques (let. c), les mesures visant à utiliser les énergies

renouvelables (let. d) et le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation (let. e). Seul le surcoût des travaux générés par ces améliorations énergétiques peut être considéré en totalité (100%) comme des améliorations à plus-value (art. 14 al. 3 OBLF; Lachat, op. cit., n. 5.1.8 p. 482). Les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values et sur des améliorations énergétiques sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement (art. 14 al. 4 OBLF).

3.1.3 Les prestations supplémentaires du bailleur (art. 269a let. b CO) constituent un critère relatif de fixation du loyer; il peut être cumulé avec d'autres facteurs relatifs ou les compenser. Il sert d'ordinaire à majorer le loyer (Lachat, op. cit., n. 5.1.9 p. 583).

Le rendement de la chose louée est un facteur absolu de fixation du loyer; il sert à déterminer si le loyer est en lui-même abusif, sans référence aux accords antérieurs. A ce titre, ce critère sert d'abord à déterminer le loyer initial. Il peut également être utilisé comme moyen de défense du locataire pour s'opposer à une majoration du loyer (Lachat, op. cit., n. 1.2 p. 424). En effet, si le bailleur invoque des facteurs relatifs à l'appui d'une majoration unilatérale du loyer, le locataire peut lui opposer d'autres facteurs relatifs, ou le rendement abusif de la chose louée (art. 269 CO ou 269a let. c CO). En ce sens, la méthode absolue sert à contrôler les résultats de la méthode relative. Ce moyen de défense peut être invoqué sans autre par le locataire, sans qu'il n'ait à démontrer l'existence d'indices d'abus (ATF 124 III 310 c. 2a et les références citées).

La partie qui se prévaut du critère du rendement des fonds propres investis assume le fardeau de la preuve. Dans la mesure toutefois où il est le seul à détenir les documents probants, le bailleur doit les transmettre à l'autorité de conciliation ou au juge (art. 247d al. 3 CPC; art. 20 al. 2 OBLF; Lachat, op. cit., n. 2.5 pp. 427 s).

3.1.4 Il résulte de la structure légale que la règle de l'art. 269 CO prime les cas énoncés à titre d'exemples par l'art. 269a CO (TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 c. 2.4). En d'autres termes, le rendement approprié représente la règle eu égard aux exceptions énumérées à l'art. 269a CO. Ainsi, lorsque le loyer n'est pas abusif selon les critères de l'art. 269a CO, il reste encore à s'assurer qu'il ne procure pas un rendement excessif au bailleur (ATF 124 III 310 c. 2a; TF 4C.323/2001 du 9 avril 2002 c. 3a; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Zürich 2011, n. 10 p. 460). Pratiquement, les exceptions prévues à l'art. 269a CO ne sont que subsidiaires, c'est-à-dire qu'elles déploient leurs effets uniquement lorsque le locataire (ou éventuellement le bailleur lors d'une demande en réduction du loyer ou d'une contestation du loyer initial) ne parvient pas à renverser la présomption légale (ATF 124 III 310 c. 2a). Partant, le calcul de rendement selon la méthode absolue - du moins lorsqu'il ne s'agit pas d'une acquisition ancienne - constitue la voie à suivre pour déterminer le loyer admissible (TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 c. 2.4 et les références citées). Comme les critères absolus et les critères relatifs s'excluent, un bailleur ne pourra invoquer, pour s'opposer à une demande de baisse de loyer, à la fois à l'insuffisance de rendement et des prestations à plus-value. En revanche, le bailleur pourra toujours intégrer, dans son calcul de rendement, les travaux à plus-value (Conod/Bohnet, op. cit., nn. 361 et 362 p. 87).

3.1.5 Des problèmes délicats de détermination du montant des fonds propres se posent lorsque l'immeuble n'est plus d'une construction ou d'un achat récent. Les pièces comptables n'existent peut-être plus, ou alors font apparaître des montants sans commune mesure avec la réalité économique d'aujourd'hui (Lachat, op. cit., n. 3.7 pp. 434 s). S'agissant de la valeur d'immeubles anciens, le Tribunal fédéral a considéré qu'il convenait de déterminer celle-ci par référence aux loyers usuels du quartier, en comparant le loyer en cause avec le loyer moyen du quartier, ou en établissant, par capitalisation de ce dernier, le prix de revient théorique de l'immeuble (Lachat, op. cit., n. 3.7 p. 436, note infrapaginale 76 et les références citées). Capitaliser les loyers revient à calculer la valeur de l'immeuble en partant des loyers annuels qu'il génère et d'un

taux de rendement brut (ibidem, note infrapaginale 77). Le rendement brut doit permettre, aux termes de la loi, de « couvrir les frais ». En cumulant divers postes en fonction des données générales, la pratique retient un taux admissible de l'ordre de 2% au-dessus de l'intérêt hypothécaire de référence (Lachat, op. cit., n. 6.7 p. 490). Ainsi, pour des loyers annuels de 100'000 fr. et un taux de capitalisation de 7% (taux hypothécaire de 5% + 2% [rendement brut]), on aboutit à une valeur d'immeuble de 1'428'571 fr. (100'000 / 7%) (Lachat, op. cit., n. 3.7 p. 436 et note infrapaginale 77).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont procédé au calcul de rendement net au sens de l'art. 269 CO en application des principes rappelés ci-dessus (c. 3.1.1). Ils ont tenu compte d'un prix de revient de l'immeuble de 5'494'900 fr. et de l'entier du montant investi par l'appelante dans les travaux réalisés en 2013, soit 879'899 francs. Conformément à la jurisprudence précitée, l'autorité de première instance a réévalué 40% de ces montants en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, ajoutant ainsi 68'136 fr. et 668 fr. aux fonds propres investis. En définitive, l'investissement s'élevait à 6'443'604 fr. (soit 5'494'900 + 68'136 fr. + 879'899 fr. + 668 fr.). Le taux d'intérêt hypothécaire de référence déterminant étant de 2%, le rendement admissible des fonds propres était donc de 161'090 fr. (6'443'604 fr. x 2,5%). Il convenait d'ajouter à ce montant celui des charges d'exploitation, qui s'élevaient à 88'024 fr. 21 en moyenne, de sorte que l'état locatif annuel admissible était de 249'114 fr. 32. Compte tenu de la surface de l'immeuble litigieux (1'625 m²) et de la surface du logement des intimés (99 m²), le loyer annuel admissible de ces derniers se montait à 15'176 fr. 81, soit 1'264 fr. 73 par mois.

Aucun des montants retenus à l'appui de ce calcul n'est expressément remis en cause par l'appelante, cette dernière se bornant à critiquer la limitation du rendement net à un demi pourcent au-dessus du taux hypothécaire de référence, d'une part, et le principe selon lequel seuls 40% de la valeur des fonds propres investis peuvent être réactualisés sur la base du renchérissement, d'autre part. Or, l'appelante

n'indique pas, et à fortiori n'établit pas quels montants, respectivement quels pourcentages auraient dû être pris en compte selon elle, ni pour quelles raisons précises les premiers juges auraient dû s'écarter, en l'espèce, de la jurisprudence constante du Tribunal fédéral s'agissant de la détermination du rendement net admissible au sens de l'art. 269 CO. A cet égard, il sied de rappeler que le fait que l'immeuble a été entièrement financé par des fonds propres ne conduit pas à une appréciation différente (cf. c. 3.1.1 supra). En outre, contrairement à l'avis doctrinal auquel se réfère l'appelante (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., p. 472), la limitation d'un demi pourcent au-dessus du taux hypothécaire de référence n'a pas été appliquée uniquement lorsque le taux hypothécaire de référence était égal ou supérieur à 4,5% (cf. TF 4A_565/2013 du 8 juillet 2014 précité et TF 4A_470/2009 du 18 février 2010 c. 6, rendus alors que le taux hypothécaire de référence était de 3%). Par ailleurs, la jurisprudence fédérale n'est pas contestée par la doctrine récente (cf. c. 3.1.1 supra). Enfin, les différences de rendement avec d'autres placements plus risqués (par exemple actions et obligations), fondées essentiellement sur les risques inhérents à ces divers investissements, ne justifient pas un revirement de jurisprudence (CACI 29 août 2014/456 c. 3.2).

L'argument tiré de la valeur hypothétique de l'immeuble - calculée par capitalisation de l'état locatif - n'est pas davantage pertinent, puisque cette formule concerne la détermination de la valeur d'immeubles anciens et se fonde sur le taux de rendement brut (cf. c. 3.1.5 supra). Au surplus, le calcul effectué par l'appelante (capitalisation au taux de 2,5%) est de toute manière erroné, puisque le taux de capitalisation serait, le cas échéant, de 4% (taux hypothécaire de 2% + taux de rendement brut de 2% [standardisé]).

3.3 Pour le surplus, conformément aux principes rappelés ci-dessus (c. 3.1.3 et 3.1.4), l'appelante ne saurait invoquer des critères relatifs fondés sur l'art. 269a let. b CO pour contester le résultat du calcul du rendement net au sens de l'art. 269 CO, que lui ont valablement opposé les intimés. La totalité des investissements effectués en 2013 a d'ailleurs été prise en compte dans cet examen.

Par ailleurs, le fait que les intimés n'aient pas sollicité de baisse de loyer durant les dix années précédentes ne saurait conduire à une solution différente, puisqu'il découle de l'art. 13 al. 4 OBLF et de la jurisprudence y relative que le fait de renoncer même pendant une longue période à demander une baisse de loyer fondée sur l'évolution du taux hypothécaire ne prive pas en soi le locataire du droit de s'en prévaloir ultérieurement. Est seul déterminant le point de savoir si une fixation de loyer est intervenue dans l'intervalle et sur la base de quels critères elle a été faite (ATF 4A_677/2011 du 9 février 2012 c. 2.2).

Enfin, il importe peu que les travaux effectués en 2013 constituent des améliorations énergétiques réputées prestations supplémentaires au sens de l'art. 14 al. 2 OBLF, puisque les premiers juges ont pris en compte 100% du montant investi à ce titre (soit 879'899 fr.). A cet égard, les pièces nouvelles produites par l'appelante, qui concernent les éventuelles économies d'énergie susceptibles de se répercuter sur les charges des locataires, ne sont ainsi pas de nature à influencer sur le sort de la cause.

4. L'appelante conteste ensuite la réduction de loyer à raison de l'interdiction d'utiliser la cheminée. Elle fait valoir que cette mesure ne constituerait pas un défaut de moyenne importance, puisque les premiers juges ont retenu qu'elle justifiait une réduction de loyer de 2,5% seulement. L'existence d'un défaut ne serait en outre pas démontrée, dès lors que les locataires n'auraient pas établi qu'ils utiliseraient effectivement la cheminée. Enfin, l'aspect décoratif de la cheminée demeurant intact, l'atteinte à la jouissance ne serait pas totale.

4.1 Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 345 c. 3.2).

4.1.1 Le défaut de la chose louée est une notion relative. Son existence dépendra des circonstances du cas particulier; il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 c. 3.2). L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi (TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 c. 2.1.1; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, Zurich 2009, n. 2061). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a et les références citées, publié in SJ 1997 p. 661).

4.1.2 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. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 c. 2.1.1; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1).

Selon la jurisprudence fédérale, pour qu'une réduction de loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins. Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure: soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de

l'ordre de 5% au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345, c. 3.2; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 c. 3.3 et 3.6).

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 objective de l'objet sans défaut; elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 126 III 388 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).

A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a admis une réduction de 2% pour un défaut esthétique, soit une moquette endommagée à l'entrée d'un immeuble qui n'avait pas été changée malgré les demandes répétées des locataires (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003). Une réduction de loyer de 5% a été admise par la jurisprudence vaudoise pour des cas de traces de moisissures sur un mur (CREC 18 août 2011/222 c. 3c/bb), d'un four inutilisable (CREC 1^{er} octobre 2009/501 c. 3), de défaut d'accès motorisé à l'entrée d'une école privée (CREC 22 août 2012/43 c. 5c/bb), de bruit et d'odeur causés par les usagers d'un centre de formation qui fumaient durant les pauses au pied de l'immeuble (CREC 28 mars 2012/29 c. 5). Une réduction de 5% a été octroyée aux locataires pour l'interdiction d'utiliser une cheminée d'agrément dans un appartement de six pièces, pendant les périodes usuelles d'utilisation, soit d'octobre à avril (CdB 1996/4 pp. 116 ss), étant précisé que dans ce dernier cas, l'interdiction était due à un incident et limitée à une année.

4.2 En l'espèce, les premiers juges ont considéré que la jurisprudence précitée pouvait être transposée au cas d'espèce et justifiait, en l'occurrence, une réduction de loyer arrêtée à 2,5% sur l'année. Par ailleurs, l'existence d'un éventuel défaut étant soumis à un examen objectif, il était sans importance de savoir si les intimés utilisaient effectivement leur cheminée.

Vu la restriction de l'usage de la chose engendrée par l'interdiction d'utilisation de la cheminée, le taux de réduction appliqué par les premiers juges de 2,5% ne procède pas d'un excès de pouvoir d'appréciation. Une réduction de loyer de 5% ayant été admise dans un cas similaire, pour les mois d'utilisation d'octobre à avril (sept mois), le fait de retenir un taux moyen de 2,5% sur l'année ne revient pas à considérer, comme le soutient l'appelante, que le défaut en question ne serait pas de moyenne importance. Il s'agit en effet bien d'un défaut de cet ordre, restreignant l'usage de la chose d'environ 5%, mais uniquement durant les mois d'utilisation usuels. Partant, dans la mesure où l'interdiction d'utilisation de la cheminée n'est en l'espèce pas limitée dans le temps, contrairement au cas précité, c'est à bon droit que les premiers juges ont choisi de répercuter celle-ci sur l'ensemble de l'année. A défaut, un loyer différencié pour les mois de mars à septembre et d'octobre à avril aurait dû être fixé. Par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelante, rien n'indique que les intimés n'auraient jamais fait usage de leur cheminée. Au demeurant, le contrat de bail ne se limite pas à mentionner l'existence d'une cheminée purement décorative. Enfin, l'appelante ne démontre pas que les travaux réalisés en 2013 nécessitaient impérativement la condamnation des conduits de cheminée des locataires.

Cela étant, en fixant la réduction de loyer à 2,5%, les premiers juges ont fait usage de leur large pouvoir d'appréciation, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique. Il n'y a pas lieu de revenir sur cette appréciation, qui tient d'ores et déjà équitablement compte du fait que l'interdiction concerne une cheminée d'agrément.

5. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'677 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires, arrêtés à 1'677 fr. (mille six cent septante-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante S._____.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

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 Julien Blanc (pour S. _____),
- Mme Florence Rouiller (pour R. _____ et K. _____).

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), 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.

La greffière :