

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 28 septembre 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
M. Perrot et Mme Courbat, juges  
Greffier : M. Hersch

\*\*\*\*\*

**Art. 269a let. a, 270a al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.G.**\_\_\_\_\_ et **B.G.**\_\_\_\_\_, tous deux à Verbier, et **C.G.**\_\_\_\_\_ et **D.G.**\_\_\_\_\_, tous deux à Lutry, défendeurs, contre le jugement rendu le 23 octobre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **X.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 23 octobre 2014, le Tribunal des baux a fixé le loyer mensuel net dû par X.\_\_\_\_\_ à A.G.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_, C.G.\_\_\_\_\_ et D.G.\_\_\_\_\_ pour l'appartement de quatre pièces qu'elle loue au premier étage de l'immeuble sis au [...], à Lausanne, à 1'159 fr. 85 dès le 1<sup>er</sup> juillet 2014 sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire de 2 %, d'un indice suisse des prix à la consommation de 115.1 points (décembre 2013, base 1993) et de charges courantes et d'entretien arrêtées au 31 décembre 2013 (I), dit qu'il n'était pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont considéré, s'agissant de la question litigieuse en appel des loyers usuels dans le quartier, d'une part, que la majorité des onze éléments de comparaison proposés par A.G.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_, C.G.\_\_\_\_\_ et D.G.\_\_\_\_\_ n'étaient pas pertinents car ils ne présentaient pas les mêmes caractéristiques que celles de l'appartement litigieux, qu'en définitive seuls deux des appartements de comparaison pouvaient être pris en considération, ce qui était clairement insuffisant au regard des exigences posées par la jurisprudence fédérale et, d'autre part, que les statistiques produites par A.G.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_, C.G.\_\_\_\_\_ et D.G.\_\_\_\_\_, émanant respectivement du Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) et de la revue [...] publiée par la société [...] - celle-ci comportant notamment des tableaux élaborés sur la base de données fournies par cet organisme et ressortant pour le surplus d'une enquête de l'Office fédéral de la statistique (OFS) réalisée en 2003 et dont les résultats étaient actualisés chaque année - ne pouvaient pas être prises en compte car elles ne remplissaient pas les exigences posées par la jurisprudence fédérale relative à l'art. 11 al. 4 OBLF.

Ainsi, sur la base d'une baisse du taux d'intérêt hypothécaire de 2,75 % à 2 %, d'une baisse de l'indice suisse des prix à la consommation de 116.3 points à 115.1 points et de charges courantes et

d'entretien arrêtées au 31 décembre 2013, il se justifiait d'admettre la demande de baisse de loyer de X.\_\_\_\_\_ et de fixer le loyer mensuel net à 1'159 fr. 85 dès le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

**B.** Par acte remis à la poste le 30 mars 2015, A.G.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_, C.G.\_\_\_\_\_, et D.G.\_\_\_\_\_ ont formé appel contre le jugement du 23 octobre 2014 en concluant sous suite de frais et dépens à sa réforme en ce sens que la demande de baisse de loyer formée le 4 juin 2014 à leur encontre par X.\_\_\_\_\_ est rejetée, y compris toute augmentation de conclusions.

Dans sa réponse du 17 juin 2015, X.\_\_\_\_\_ a conclu à l'irrecevabilité de l'appel, subsidiairement à son rejet. Le 3 juillet 2015, les appelants ont déposé des déterminations complémentaires, auxquelles l'intimée a réagi le 6 juillet 2015.

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

**1.** Depuis le 1<sup>er</sup> mai 1979, X.\_\_\_\_\_ est au bénéfice d'un contrat de bail portant sur un appartement sis au [...] à Lausanne. La dernière modification du loyer est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2011, la gérance [...] ayant exposé dans son courrier du 1<sup>er</sup> mars 2011 à la locataire avoir fixé le loyer net à 1'270 fr. par mois sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire de 2,75 %, d'un indice des prix à la consommation au 1<sup>er</sup> janvier 2011 de 116.3 points (base 1993) et de charges d'exploitation égalisées de fin décembre 2009 à fin décembre 2010.

Le logement loué par X.\_\_\_\_\_ est un appartement de quatre pièces et demie situé au premier étage d'un immeuble résidentiel de trois étages construit en 1979. Sa surface est de 108 m<sup>2</sup>. Il comprend un hall, un salon, trois chambres, une salle de bain, un WC séparé et une douche séparée, ainsi qu'une cuisine sans hotte de ventilation mais équipée d'un

four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il ne compte pas de balcon et ses fenêtres sont équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen.

**2.** Le 23 mars 2011, les appelants ont adressé à X.\_\_\_\_\_ une résiliation de bail avec effet au 30 juin 2012. Cette résiliation a été annulée par le Tribunal des baux le 16 juillet 2013, puis validée par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal et assortie d'une prolongation au 30 juin 2016 (CACI 29 juillet 2014/401), et finalement annulée par le Tribunal fédéral (TF 4A\_625/2014 du 25 juin 2015).

**3.** Par courrier du 20 janvier 2014 adressé à la gérance de l'immeuble, X.\_\_\_\_\_ a demandé une adaptation de son loyer ensuite de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire en vigueur à 2 %. A ce moment, l'indice des prix à la consommation s'élevait à 115.1 points (décembre 2013, base 1993).

Le 10 février 2014, les appelants ont refusé de répondre favorablement à la demande de X.\_\_\_\_\_.

Le 6 mars 2014, X.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux d'une requête de baisse de loyer. La conciliation n'ayant pas abouti, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 5 mai 2014.

**4.** Le 4 juin 2014, X.\_\_\_\_\_ a déposé une demande auprès du Tribunal des baux en concluant avec suite de frais et dépens en ce sens que le loyer mensuel net qu'elle paie pour la location d'un appartement de 4 pièces au [...] à Lausanne est fixé à 1'159 fr. 85 dès le 1<sup>er</sup> juillet 2014. Dans leur réponse du 18 août 2014, les appelants ont conclu avec dépens au rejet de la demande.

L'audience de jugement a été tenue le 18 septembre 2014. A cette occasion, X.\_\_\_\_\_ a modifié ses conclusions en ce sens que le

loyer mensuel net est fixé à 1'062 fr. 40. Les appelants ont conclu à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet de cette conclusion modifiée.

**5.** A l'appui de leur réponse, les appelants ont produit les données de onze appartements de comparaison situés dans le même quartier.

**a)** L'objet n° 1 est un appartement de quatre pièces et demie sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'685 fr. et situé dans un immeuble datant de 1970. Sa surface est de 96 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces et demie, il comprend une salle de bains, un wc séparé, une douche séparée ainsi qu'une cuisine sans hotte de ventilation, mais équipée d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il ne compte pas de balcon et ses fenêtres sont équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen. Son propriétaire est la société [...].

**b)** L'objet n° 2 est un appartement de quatre pièces et demie sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'371 fr. et situé dans un immeuble datant de 1973. Sa surface est de 87 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces et demie, il comprend une salle de bains, un wc séparé, une douche séparée ainsi qu'une cuisine sans hotte de ventilation, mais équipée d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il ne compte pas de balcon et ses fenêtres sont équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen. Son propriétaire est la société [...], anciennement [...].

**c)** L'objet n° 3 est un appartement de quatre pièces et demie sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'552 fr. et situé dans un immeuble datant de 1979. Sa surface est de 85 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces et demie, il comprend une salle de bains, un wc séparé, une douche séparée ainsi qu'une cuisine sans hotte de ventilation, mais équipée d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il ne compte pas de balcon et ses fenêtres ne sont pas équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen. Son propriétaire est [...].

**d)** L'objet n° 4 est un appartement de quatre pièces et demie sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'820 fr. et situé dans un immeuble datant de 1973. Sa surface est de 102 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces et demie, il comprend une salle de bains et un wc séparé, mais pas de douche séparée. Sa cuisine est équipée d'une hotte de ventilation, d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il compte un balcon et ses fenêtres sont équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de bon. Son propriétaire est [...].

**e)** L'objet n° 5 est un appartement de quatre pièces et demie sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'400 fr. et situé dans un immeuble datant de 1966. Sa surface est de 89 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces et demie, il comprend une salle de bains et un wc séparé, mais pas de douche séparée. Sa cuisine est équipée d'une hotte de ventilation et d'un réfrigérateur mais ne contient ni four, ni lave-vaisselle. Il compte un balcon et ses fenêtres ne sont pas équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen. Son propriétaire est [...].

**f)** L'objet n° 6 est un appartement de quatre pièces et demie sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'710 fr. et situé dans un immeuble datant de 1979. Sa surface est de 84 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces et demie, il comprend une salle de bains et un wc séparé, mais pas de douche séparée. Sa cuisine est équipée d'une hotte de ventilation, d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il compte un balcon et ses fenêtres sont équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de bon. Ses propriétaires sont [...] et [...].

**g)** L'objet n° 7 est un appartement de quatre pièces sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'338 fr. et situé dans un immeuble datant de 1983. Sa surface est de 92 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces, il comprend une salle de bains et un wc séparé, mais pas de douche séparée, ainsi qu'une cuisine sans hotte de ventilation, mais équipée d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il ne compte pas de balcon et ses fenêtres sont équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen. Son propriétaire est la société [...].

**h)** L'objet n° 8 est un autre appartement de quatre pièces sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'341 fr. et situé dans un immeuble datant de 1983. Sa surface est de 92 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces, il comprend une salle de bains et un wc séparé, mais pas de douche séparée, ainsi qu'une cuisine sans hotte de ventilation, mais équipée d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il ne compte pas de balcon et ses fenêtres ne sont pas équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen. Son propriétaire est la société [...].

**i)** L'objet n° 9 est un appartement de quatre pièces sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'396 fr. et situé dans un immeuble datant de 1988. Sa surface est de 92 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces, il comprend une salle de bains et un wc séparé, mais pas de douche séparée, ainsi qu'une cuisine sans hotte de ventilation, mais équipée d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il ne compte pas de balcon et ses fenêtres ne sont pas équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen. Son propriétaire est la société [...].

**j)** L'objet n° 10 est un appartement de quatre pièces et demie sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'452 fr. et situé dans un immeuble dont la date de construction n'est pas connue. Sa surface est de 104 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces et demie, il comprend une salle de bains et un wc séparé, mais pas de douche séparée, ainsi qu'une cuisine sans hotte de ventilation, mais équipée d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il ne compte pas de balcon et ses fenêtres ne sont pas équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen. Son propriétaire est la société [...].

**k)** L'objet n° 11 est un appartement de quatre pièces et demie sis [...] loué pour un loyer mensuel net de 1'337 fr. et situé dans un immeuble datant de 1988. Sa surface est de 104 m<sup>2</sup>. Outre les quatre pièces et demie, il comprend une salle de bains et un wc séparé, mais pas

de douche séparée, ainsi qu'une cuisine sans hotte de ventilation, mais équipée d'un four, d'un réfrigérateur et d'un lave-vaisselle. Il ne compte pas de balcon et ses fenêtres ne sont pas équipées d'un double vitrage. Son état d'entretien général peut être qualifié de moyen. Son propriétaire est la société [...].

**6.** Les appelants ont également produit un certain nombre de statistiques relatives à l'évolution des loyers à Lausanne.

Le premier document émane du Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) et mentionne les loyers mensuels nets moyens des appartements en ville de Lausanne selon le nombre de pièces. D'après ce tableau, le loyer d'un appartement de quatre pièces à Lausanne s'élevait en mars 2014 à 1'545 fr. par mois en moyenne.

Le deuxième document est un extrait de la revue « [...]», publiée par la société [...], lequel indique qu'en 2013, dans les quartiers dits « moyens » de la ville de Lausanne, les loyers s'élevaient à un prix oscillant entre 260 fr. et 300 fr. par an le mètre carré et qu'en 2013, le loyer d'un appartement de quatre pièces en ville de Lausanne s'élevait à un prix oscillant entre 1'530 fr. et 2'890 fr. par mois.

Le troisième document est un tableau publié par l'Office fédéral de la statistique (OFS) sur la base d'une enquête effectuée en 2003, les chiffres ayant été depuis lors indexés à l'indice des loyers valables pour toute la Suisse. Selon ce tableau, en 2013, le loyer d'un appartement de quatre pièces à Lausanne oscillait entre 1'178 fr. et 1'522 fr. par mois.

Enfin, les appelants ont produit un article publié le 3 mars 2014 dans le journal « 24 heures », lequel mentionne le projet du gouvernement vaudois de construire des logements « à prix abordables », à savoir dans une fourchette de 220 fr. à 300 fr. par an le mètre carré, ce qui correspond pour un appartement de 100 mètres carrés à un loyer mensuel net compris entre 1'833 fr. et 2'500 francs.

## **En droit :**

**1. a)** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, les considérants écrits du jugement du 23 octobre 2014 ont été notifiés aux appelants le 27 février 2015. Le délai d'appel de 30 jours est arrivé à échéance le dimanche 29 mars 2015 et a été reporté au lendemain, jour de remise à la poste par les appelants de leur acte d'appel, de sorte que celui-ci a été déposé en temps utile.

**b)** L'intimée est d'avis que l'appel doit être déclaré irrecevable car la valeur litigieuse de 10'000 fr. ne serait pas atteinte s'agissant d'un bail s'étendant jusqu'au 30 juin 2016, conformément à l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 29 juillet 2014 qui a validé le congé signifié et accordé une prolongation de bail jusqu'à cette date. De même, il ne serait pas possible de traiter l'appel en recours, le Tribunal fédéral ayant exclu une telle conversion dans son arrêt 4D\_77/2012 du 20 novembre 2012.

S'agissant de calculer la valeur litigieuse, l'art. 92 al. 2 CPC précise que si la durée des prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel de la prestation multiplié par vingt.

En l'espèce, le Tribunal fédéral a, dans son arrêt 4A\_625/2014 du 25 juin 2015, réformé l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal

cantonal du 29 juillet 2014 et annulé le congé signifié à l'intimée. Dès lors, le bail liant les parties conserve sa nature indéterminée et la valeur litigieuse peut être fixée selon l'art. 92 al. 2 CPC à 26'400 fr., montant correspondant à la différence de loyer annuelle de 1'320 fr. (110 fr. x 12) multipliée par vingt. L'argument de l'intimée tombe donc à faux. Au demeurant, la solution aurait été la même si le Tribunal fédéral n'avait pas encore rendu son arrêt ou statué en sens contraire car il aurait de toute manière fallu se replacer à la date déterminante du dépôt de l'appel. Or, à ce moment-là, à savoir le 30 mars 2015, le caractère indéterminé du bail subsistait au moins provisoirement, vu que les effets de la résiliation étaient encore suspendus par la procédure en contestation du congé.

Partant, force est de constater que la valeur litigieuse de 10'000 fr. est atteinte et que le présent 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 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

**3. a)** Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir apprécié de manière excessivement restrictive les objets de comparaison qu'ils ont présentés pour établir les loyers usuels du quartier et critiquent la non-prise en compte par les premiers juges des statistiques qu'ils ont produites.

S'agissant des objets de comparaison, les appelants se prévalent d'un arrêt du Tribunal fédéral (TF 4C.343/2004 du 22 décembre

2004 c. 3.2, CdB 2/05 p. 33) pour soutenir que des exemples de loyers ne répondant pas aux exigences de comparaison posées par la jurisprudence peuvent néanmoins contribuer à la démonstration que le loyer litigieux est inférieur aux loyers usuels si la différence est flagrante. Selon eux, cette condition serait réalisée en l'espèce. Sur ce point, ils relèvent que dans son arrêt précité du 29 juillet 2014, relatif à la procédure en contestation de congé, la Cour d'appel civile a admis le caractère comparable des objets qu'ils avaient proposés et considéré, sur la base de ces derniers, que le loyer de l'intimée avant la baisse de loyer litigieuse était bien plus bas que ceux appliqués dans le quartier. De surcroît, s'agissant de l'équipement et de l'état d'entretien des logements présentés, les appelants invoquent des avis de doctrine selon lesquels des objets de comparaison seraient admissibles lorsque, sur la base d'une impression d'ensemble, on peut conclure que les installations et le confort sont comparables. Il faudrait ainsi que les objets à comparer puissent tous être catalogués dans une catégorie correspondant à leur confort (simple ; standard-moyen ; au-dessus de la moyenne-luxueux), sans que l'on doive s'arrêter à toutes les différences de détail. Par ailleurs, s'agissant du critère de la dimension, l'élimination de deux appartements de comparaison par les premiers juges serait trop schématique, dans la mesure où ces logements présentent des écarts de surface très peu supérieurs à la limite de 20 % posée par le Tribunal fédéral.

Quant à l'intimée, elle se prévaut en premier lieu d'une jurisprudence relativisant l'application de la méthode absolue des loyers usuels. Dans la mesure où les appelants auraient implicitement reconnu dans leur courrier du 1<sup>er</sup> mars 2011 que le loyer ainsi baissé était conforme aux loyers usuels du quartier, ils auraient adopté un comportement contradictoire en invoquant le même moyen absolu seulement trois ans plus tard. Pour le reste, l'intimée relève que la limite de 20 % posée par le Tribunal fédéral en ce qui concerne la différence de surface serait stricte et ne pourrait donc pas être étendue. A cet égard, le calcul de cette différence devrait être établi en partant de l'objet litigieux et en déterminant dans quelle proportion il est inférieur ou supérieur à l'objet comparé et non pas l'inverse. En définitive, les objets de

comparaison n° 1 à 7 devraient tous être rejetés car aucun d'entre eux ne remplirait les conditions posées par la jurisprudence.

**b)** Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Selon l'art. 11 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), les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 c. 4a).

En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 136 III 74 c. 3.1). La comparaison avec d'autres immeubles qui appartiennent tous à un même propriétaire ne permet pas de tirer des conclusions valables en ce qui concerne le niveau général des loyers du quartier (ATF 123 III 317 c. 4c/aa).

Pour faire partie d'un même quartier au sens du droit du bail, les immeubles n'ont pas nécessairement à bénéficier d'une situation semblable, ni à dater de la même période de construction. L'idée est bien plutôt que le quartier couvre une certaine surface et qu'il peut être hétérogène (ATF 136 III 74 c. 2.2.1). Les logements pris en référence doivent présenter, quant à leur emplacement, des avantages analogues (environnement, infrastructures du quartier) ou des nuisances comparables (exposition au bruit, odeurs ; ATF 123 III 317 c. 4b/ee). S'agissant en particulier de la question de la dimension du logement, le Tribunal fédéral a précisé que le nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de

pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants (ATF 123 III 317 c, 4b/cc et les réf. cit.). Une différence d'exposition aux nuisances sonores exclut à elle seule toute comparaison (ATF 139 III 13 c. 3.3.2). Un logement équipé d'un double vitrage simple dans un quartier tranquille n'est pas comparable à un appartement doté d'un vitrage simple dans un quartier que le bailleur lui-même ne peut qualifier de calme (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/dd).

Dans l'examen du caractère usuel du loyer, seules des statistiques officielles peuvent être prises en considération (art. 11 al. 4 OBLF ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 461 ; Bohnet/Broquet, in Bohnet/Montini [éd.], *Droit du bail à loyer, Commentaire pratique*, 2010, n. 25 ad art. 269a CO). Les statistiques cantonales ne constituent pas non plus des statistiques au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, faute de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (TF 4A\_612/2012 du 19 février 2013 c. 3.2 ; TF 4A\_669/2010 c. 6.1 et les réf. cit. ; CACI 9 janvier 2015/17 ; CACI 26 juin 2015/319). Il a ainsi été jugé que des statistiques cantonales, qui ne contenaient que le loyer moyen de tous les appartements selon le nombre de pièces et des périodes de construction grossièrement déterminées, sans égard à leur situation (quartiers), à l'agencement et à la dimension des pièces, à l'état d'entretien et à l'équipement, ainsi qu'à l'année de construction des différents appartements, ne constituaient pas des statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF et n'étaient pas même assez précises pour être prises en compte comme un instrument livrant des points de repère objectifs et utilisables comme relevé grossier pour l'établissement des loyers usuels, permettant le cas échéant d'en inférer, comme dans une affaire bâloise (TF 4C.176/2003 du 13 janvier 2004), que le loyer susceptible d'être obtenu d'un nouveau locataire ne pouvait être qualifié d'abusif au regard d'une nette différence de prix en rapport avec les données statistiques (TF 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 c. 2.4, in MRA 2008 p. 113; cf. TF 4A\_3/2011 du 28 février 2011 c. 5.1).

**c)** En l'espèce, l'intimée remet en cause le droit des appelants à se prévaloir des loyers usuels du quartier, soit d'un motif de hausse de nature absolue, à l'encontre de sa demande de baisse de loyer. Elle invoque à cet égard la jurisprudence du Tribunal fédéral sur la relativisation de la méthode absolue (Bohnet/Broquet, op. cit., n. 8 ss ad art. 269a CO ; TF 4C.34/2007 du 15 mai 2007, CdB 3/07 p. 75 ; Lachat, op cit., pp. 528 et 539). S'il est vrai que cette jurisprudence restreint considérablement l'application de la méthode absolue en cours de bail lorsque le bailleur invoque celle-ci à l'appui d'une hausse de loyer ou que le locataire s'en prévaut à l'appui d'une demande de baisse de loyer, l'intimée n'expose pas en quoi ces principes s'appliqueraient également dans le cas de figure où un bailleur, respectivement un locataire, invoque la méthode absolue à titre défensif, à savoir dans l'hypothèse du bailleur s'opposant à une demande de baisse de loyer ou du locataire contestant une hausse de loyer. Le contraire paraît d'ailleurs ressortir des propres références citées par l'intimée dans sa réponse, qui portent sur des arrêts du Tribunal fédéral où, précisément, il était uniquement question de l'application de la méthode absolue à l'appui d'une hausse ou d'une baisse de loyer, soit à titre « offensif ». Quoi qu'il en soit, cette question peut demeurer ouverte, l'appel devant de toute manière être rejeté pour les motifs qui suivent.

**d)** Les appelants invoquent les arrêts de la Cour d'appel civile du 29 juillet 2014 dans la cause parallèle en contestation de congé et l'arrêt du Tribunal fédéral sur lequel cette dernière s'était fondée (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 3.2, CdB 2/05 p. 33) pour contrecarrer l'appréciation restrictive des premiers juges portant sur les objets de comparaison produits en première instance. Cette argumentation a déjà été soulevée devant la Cour de céans dans le cadre d'une procédure relative à un autre logement de l'immeuble litigieux (CACI 26 juin 2015/319) et a été rejetée.

Dans ce dernier arrêt, la Cour de céans a relevé qu'elle avait été amenée à trancher dans la précédente affaire uniquement la question

du caractère prétendument abusif de la résiliation du bail, qu'elle s'était dès lors limitée à relever, par surabondance et sur la base d'un examen sommaire, que les objets comparatifs proposés ne pouvaient être écartés en référence au système de chauffage et qu'il n'était pas abusif de la part des bailleurs de vouloir proposer les appartements concernés - après rénovation complète toutefois - à des prix plus proches du marché locatif. Il s'agissait donc de déterminer si le congé avait été signifié de manière contraire à la bonne foi : dès lors qu'il suffisait qu'un loyer supérieur puisse être obtenu, quelle que soit sa quotité, pour rendre cette résiliation admissible, il pouvait être tenu compte, dans ce cas de figure, d'éléments de comparaison simplifiés ou de statistiques même non officielles, lorsque ces éléments démontraient une différence flagrante avec le loyer du bail résilié. En effet, dans le contexte très particulier d'une procédure en contestation de congé, le Tribunal fédéral a admis qu'en cas de différence flagrante entre le loyer litigieux et ceux appliqués dans le quartier concerné, il y avait lieu d'admettre que le loyer litigieux était inférieur à la moyenne des loyers usuels même si les exemples de comparaison ne répondaient pas tous strictement aux exigences posées par la jurisprudence en la matière (TF 4C.343/2004 précité du 22 décembre 2004 c. 3.2 ; Conod, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 9 ad art. 271 CO). Cela étant, contrairement à ce que soutiennent les appelants, ce principe relativement souple n'est pas applicable dans une cause en contestation de hausse ou de baisse de loyer où, comme en l'espèce, ces exigences doivent précisément être respectées.

Ainsi, les premiers juges n'étaient pas liés par l'arrêt de la Cour de céans du 29 juillet 2014 et il leur incombait au contraire d'apprécier les éléments de comparaison produits en première instance par les appelants en appliquant les principes habituels rigoureux posés par le Tribunal fédéral. On précisera à cet égard que les appartements n<sup>os</sup> 7 à 11 appartiennent tous au même propriétaire et qu'ainsi seul le premier d'entre eux doit être pris en compte, ce que ne contestent pas les appelants. L'analyse porte donc uniquement sur les logements n<sup>os</sup> 1 à 7.

e) S'agissant de la surface des objets comparés, le point de vue des appelants ne peut pas être suivi. Il ne ressort en effet nullement de la jurisprudence du Tribunal fédéral que la limite de 20 % soit extensible. Au contraire, dans un arrêt récent et publié, celui-ci a réaffirmé le principe selon lequel ce pourcentage constituait une limite supérieure et il a d'ailleurs retenu qu'une différence de surface de 22 % excluait la comparaison (ATF 139 III 13 c. 3.3.3). A cela s'ajoute que la surface d'un logement est l'un des critères les plus importants dans la comparaison et qu'il se mesure de manière objective car son importance pour le locataire n'est pas susceptible de varier en fonction de son mode de vie ou de l'évolution technologique. Il est donc nécessaire d'appliquer rigoureusement les principes posés par le Tribunal fédéral, à défaut de quoi l'examen de ce facteur par les tribunaux se révélerait fluctuant et aléatoire.

En ce qui concerne le mode de calcul de la différence de surface, il est logique et cohérent, comme le relève l'intimée de manière pertinente notamment sur la base de l'arrêt précité du Tribunal fédéral publié aux ATF 139 III 13, d'opérer le calcul en partant de l'objet litigieux et en déterminant dans quelle proportion il est inférieur ou supérieur à l'objet comparé, et non l'inverse. Or, en appliquant cette méthode, il s'avère que les calculs des appelants sont erronés et que les pourcentages de différence pour les objets n<sup>os</sup> 3 et 6 s'élèvent à 27,05 % ( $([108-85]/85) \times 100$ ) et à 28,57 % ( $([108 - 84]/84) \times 100$ ), de sorte que les écarts par rapport à la limite de 20 % posée par le Tribunal fédéral sont en réalité bien plus élevés que ceux allégués par les appelants pour ces deux appartements. Bien plus, en procédant au même calcul, il s'avère que les appartements n<sup>os</sup> 2 et 5, pourtant considérés comme comparables à cet égard par les premiers juges, présentent des différences respectives de 24,13 % ( $([108 - 87]/87) \times 100$ ) et de 21,34 % ( $([108 - 89]/89) \times 100$ ). Ainsi, pour ce qui est de la surface, les appartements n<sup>os</sup> 2, 3, 5 et 6 ne résistent pas à l'examen.

Il découle de ce qui précède que quatre objets de comparaison sur sept doivent être retranchés à ce stade déjà. Dès lors, seuls trois

logements entrent encore en considération, alors que la jurisprudence impose un nombre minimal de cinq objets de comparaison. Il n'est donc pas nécessaire de poursuivre l'analyse sous l'angle des autres critères que sont l'emplacement des objets comparés, leur équipement, leur état et l'année de leur construction.

**f)** Enfin, s'agissant des statistiques produites par les appelants, la Cour de céans a déjà relevé dans son arrêt du 26 juin 2015 que ces dernières ne respectaient pas la jurisprudence développée par le Tribunal fédéral relativement à l'art. 11 al. 4 OBLF. En effet, les statistiques émanant du Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) et de la revue [...] de la société [...] ne prennent en compte que le nombre de pièces et – parfois – l'emplacement des appartements, sans inclure les critères essentiels que sont leur dimension, leur équipement, leur état et l'année de leur construction. Les statistiques émanant de l'Office fédéral de la Statistique (OFS) sont certes des statistiques fédérales mais elles ont été établies en 2003 puis indexées selon l'indice fédéral des loyers valables pour toute la Suisse, de sorte qu'elles ne correspondent plus aux loyers réellement en vigueur à Lausanne. Enfin, l'article cité du quotidien « 24 heures » ne fait que mentionner un projet du gouvernement vaudois de construire des logements « à prix abordables », ce qui ne prouve en rien la situation actuelle sur le marché du logement à Lausanne et plus précisément dans le quartier où est situé l'appartement litigieux. C'est donc à juste titre que les premiers juges ont refusé de prendre en compte les documents produits par les appelants pour juger du caractère usuel du loyer invoqué.

**4.** Il résulte des considérants qui précèdent que les griefs des appelants sont mal fondés. L'appel doit donc être rejeté et le jugement du 23 octobre 2014 confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 864 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ;

RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Les appelants, solidairement entre eux, verseront à l'intimée la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
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 864 fr. (huit cent soixante-quatre francs), sont mis à la charge des appelants A.G.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_, C.G.\_\_\_\_\_ et D.G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants A.G.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_, C.G.\_\_\_\_\_ et D.G.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée X.\_\_\_\_\_ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 septembre 2015

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 Isabelle Salomé Daina (pour A.G.\_\_\_\_\_, B.G.\_\_\_\_\_, C.G.\_\_\_\_\_ et D.G.\_\_\_\_\_),
- Me César Montalto (pour X.\_\_\_\_\_).

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, à :

- Madame la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :