

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 décembre 2019

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 269 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**_____, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 8 janvier 2019 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **G.**_____
et **B.**_____, à M._____, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 janvier 2019, communiqué pour notification le 2 juillet 2019, le Tribunal des baux a fixé les loyers mensuels nets initiaux dus par les demandeurs G._____ et B._____, locataires, à la défenderesse S._____, bailleresse, à 1'280 fr., dès le 15 janvier 2016, pour l'appartement en duplex de [...] pièces qu'ils louent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue N._____ [...], à M._____, et 80 fr., dès le 15 janvier 2016, pour la place de parc intérieure n° [...] qu'ils louent à la rue N._____ [...] à [...], à M._____ (I et II), a réduit le montant de la garantie de loyer due en vertu de l'art. 4 du contrat de bail conclu le 18 novembre 2015, relatif à l'appartement susmentionné, à 3'840 fr. (III), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure de leur recevabilité (V).

En droit, saisis d'une contestation se rapportant au loyer initial d'un appartement et d'une place de parc, les premiers juges ont admis la situation de pénurie de logement et sont ainsi entrés en matière sur les prétentions des locataires. Ils ont ensuite considéré que la jurisprudence relative aux immeubles anciens ne s'appliquait pas et ont donc procédé à l'examen du loyer initial selon la méthode du rendement net, tout en écartant celle du rendement brut qui ne pouvait pas être retenue en l'espèce. Les premiers juges ont ensuite estimé que la diversité des logements situés dans le complexe comprenant le duplex litigieux ne faisait pas obstacle à l'application de la méthode fondée sur le rendement et que la clé de répartition utilisée par la bailleresse dans l'état locatif paraissait équitable. Enfin, ils ont constaté qu'ils disposaient de suffisamment d'éléments pour déterminer le rendement net que procurait la chose louée à la bailleresse, sans avoir besoin de recourir à des chiffres statistiques.

B. Par acte du 26 août 2019, S._____ a interjeté appel contre le jugement susmentionné en concluant, en substance, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande du 22 mai 2017 soit rejetée. Subsidiairement, elle a conclu à son annulation et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

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

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

1. a) Le 18 novembre 2015, un contrat de bail à loyer a été conclu entre, d'une part, S._____ (ci-après : la défenderesse) représentée par Z._____ (ci-après : la gérance), en qualité de bailleuse et, d'autre part, G._____ et B._____ (ci-après : les demandeurs), en qualité de locataires. Devant débiter le 15 janvier 2016 pour une durée de cinq ans renouvelable, le contrat porte sur un appartement en duplex de [...] pièces au rez-de-chaussée du bâtiment sis rue N._____ [...], à M._____.

Le loyer initial net a été fixé à 2'490 fr. par mois, auquel s'ajoute un acompte de 250 fr. pour le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide, les taxes d'épuration et les taxes déchets. Par ailleurs, l'art. 4 du contrat prévoit la fourniture d'une garantie bancaire de 7'470 francs.

b) Selon la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail datée du même jour, le précédent locataire de l'appartement payait un loyer de même montant depuis le 1^{er} juillet 2011. A la rubrique « motifs de la hausse éventuelle », figure la mention : « Le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269a lettre a CO) ». La formule porte la signature des demandeurs.

c) Le même jour, un second contrat de bail à loyer a été

conclu entre les mêmes parties, portant sur la place de parc intérieure n° [...] de la rue N._____ [...] à [...], à M._____. Devant débiter le 15 janvier 2016 pour une durée de cinq ans renouvelable, ce contrat fixe le loyer à 130 fr. net par mois.

La formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, également établie le 18 novembre 2016, indique que le précédent locataire de la place de parc payait un loyer de même montant depuis le 1^{er} février 2008. Le même motif de hausse que pour l'appartement y figure, ainsi que la signature des demandeurs.

2. Le 10 février 2016, les demandeurs ont contesté leurs loyers initiaux en déposant une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon. Ladite commission a suspendu la procédure, à la demande des parties, du 7 mars 2016 au 18 janvier 2017, puis a rendu une proposition de jugement le 14 mars 2017. Les demandeurs ont fait opposition à cette proposition et une autorisation de procéder leur a été délivrée le 3 avril 2017. Ils ont ensuite porté l'affaire devant le Tribunal des baux le 22 mai 2017, en concluant à la fixation de leur loyer sur la base d'un calcul du rendement net de l'immeuble.

Requise par le Président du Tribunal des baux de produire, notamment, une note de calcul du rendement net de la chose louée au 1^{er} novembre 2015 accompagnée de toutes les pièces justificatives, la défenderesse a sollicité plusieurs prolongations de délai, puis a finalement déposé une réponse le 13 octobre 2017, dans laquelle elle a allégué qu'un calcul de rendement des objets litigieux n'était pas possible parce qu'elle ne disposait pas de pièces permettant de distinguer le prix de revient des deux objets litigieux, respectivement parce que lesdits objets étaient compris dans un complexe immobilier dont l'état locatif n'était pas homogène. Elle a par conséquent fait valoir que les loyers contestés devaient être examinés au regard des loyers usuels du quartier ou de la localité. Cette écriture était accompagnée d'un bordereau comportant 67 titres, dont 48 concernaient exclusivement la preuve des loyers usuels.

Dispersée dans ce bordereau, ne se trouvait qu'une petite partie des pièces requises en vue d'établir un calcul de rendement.

Dès lors, les demandeurs ont multiplié les réquisitions de pièces, en mains de la défenderesse ou de tiers, réquisitions auxquelles la défenderesse s'est systématiquement opposée en rappelant l'argumentation développée dans sa réponse du 13 octobre 2017 et en qualifiant d'abusives la contestation du loyer initial par les demandeurs. Dans ce contexte, la défenderesse a fait valoir qu'elle ne disposait « pas [des] contrats d'entreprise générale conclus du reste il y a plus de dix ans » (écriture du 15 décembre 2017), avant d'invoquer le secret d'affaires contre la réquisition tendant à la production d'une version non caviardée de l'un de ces contrats en mains de l'entreprise concernée. Il s'avère en définitive qu'elle avait déjà elle-même produit ce document au complet le 13 octobre 2017 (pièce n° 66). Enfin, nonobstant l'ordonnance du Président du Tribunal des baux du 20 novembre 2017 dans laquelle il lui était rappelé que la question de savoir si un calcul de rendement était possible ou non n'était pas encore tranchée, la défenderesse a maintenu son refus de produire les pièces requises jusqu'aux plaidoiries, lors desquelles elle a plaidé avec énergie que la jurisprudence du Tribunal fédéral instaurant une hiérarchie entre le calcul de rendement et les loyers usuels était contraire au droit.

Cela étant, en cours d'instruction, le Registre foncier de La Côte a été sollicité à plusieurs reprises, ainsi que deux sociétés d'entreprise générale, de même que la gérance de la défenderesse. Invitée à fournir un état locatif et les documents relatifs aux charges d'exploitation et d'entretien des immeubles concernés, cette dernière a uniquement produit un état locatif et a indiqué pour le surplus qu'elle n'avait « pas la gestion financière de ces immeubles, la société propriétaire s'en charge[ant] directement ». En définitive, les preuves réunies ont permis de dégager les éléments qui suivent (consid. C. 3 *infra*).

3. a) L'appartement litigieux se trouve sur la parcelle RF n° [...]

de la Commune de M._____, dont elle constitue le lot de PPE n° [...]. En forme _____ de « [...] », cette parcelle borde, au sud-ouest, respectivement au sud-est, les parcelles n^{os} [...], [...] et [...] de la même commune.

Ces quatre parcelles sont soumises au plan de quartier « [...]» de la Commune de M._____ et à son règlement du [...] 1990, lequel délimite des aires d'affectation, comprenant notamment des zones destinées à la construction d'allées et de voies de circulation, des zones pour l'installation d'équipements de jeux et de loisirs, ainsi que des zones comportant des plantations. Elles servent de base au complexe immobilier N._____, qui a été construit en deux étapes entre [...] 2004 et [...] 2007.

b) Les quatre parcelles ont été vendues à T._____ par la Commune de M._____ en vertu de trois actes de vente à terme conditionnelle conclus le [...] 2002. La vente de chaque parcelle était conditionnée, notamment, à l'obtention par l'acheteuse d'« un permis de construire exécutoire, conforme aux plan de quartier et règlement d'extension en vigueur sur la Commune de M._____», pour chacune des quatre parcelles. Le prix a été fixé à 3'815'280 fr. pour la parcelle n° [...], à 1'677'760 fr. pour la n° [...], à 1'250'480 fr. pour la n° [...] et à 1'309'280 fr. pour la n° [...].

c) La première étape de construction a concerné les parcelles n^{os} [...] et [...]. Le permis de construire a été délivré le [...] 2003, puis les actes de réquisition de transfert des deux parcelles ont été signés le [...] 2003, date à laquelle les montants de la vente desdites parcelles ont été versés.

La direction des travaux a été confiée à [...] en vertu d'un contrat d'entreprise générale conclu le 17 mars 2004, portant sur la construction, entre [...] 2004 et [...] 2005, d'une route de quartier avec équipements, ainsi que de quatre immeubles d'habitation avec parkings souterrains et extérieurs, pour un prix de 17'900'000 francs. Ainsi, [...] bâtiments d'habitation de [...] entrées chacun ont été érigés, portant les

n^{os} [...] de la rue N. _____ sur la parcelle n^o [...], respectivement les n^{os} [...] sur la parcelle n^o [...]. Ces bâtiments comprennent [...] appartements par entrée, répartis sur [...] étages à raison de [...] appartements par étage, ainsi que quelques dépôts au sous-sol. Ils sont disposés de part et d'autre d'une grande place aménagée avec des espaces herbeux et des aires de loisirs. La route contourne les bâtiments en contre-bas, en bordure des parcelles, au niveau du parking souterrain qui se trouve sous la place aménagée. Des places de parcs visiteurs ont été aménagées le long de la route.

d) La seconde étape s'est déroulée de [...] 2006 à [...] 2007, sur les parcelles n^{os} [...]. Le permis de construire a été délivré le [...] 2015, puis les actes de réquisition de transfert ont été signés le [...] 2005, date à laquelle les montants de la vente desdites parcelles ont été versés.

La direction des travaux a été confiée à [...], en vertu d'un contrat d'entreprise générale conclu le 13 juillet 2006 et portant sur la construction, entre [...] 2006 et le [...] 2007, de [...] immeubles d'habitation avec activité et parking semi enterré, ainsi que de [...] villas locatives, pour un prix total de 27'976'000 francs. Le [...] 2007, chacune des deux parcelles a été constituée en propriété par étages, en [...] lots pour la parcelle n^o [...] et en [...] lots pour la parcelle n^o [...].

Ainsi, sur la parcelle n^o [...], [...] petits bâtiments d'habitation ont été érigés, portant les n^{os} pairs [...] de la rue N. _____. Il s'agit, pour partie, de bâtiments de type villa mitoyenne sur deux niveaux et, pour l'autre partie, de bâtiments de [...] étages comportant [...] duplex et [...] appartements d'un niveau. Sur la parcelle n^o [...], [...] bâtiments ont été érigés. Ils sont reliés entre eux au niveau des rez-de-chaussée, où se trouvent les surfaces commerciales portant les n^{os} [...]. Les étages supérieurs sont affectés à l'habitation, à raison de [...] appartements par étage, sur [...] étages aux n^{os} [...], respectivement sur [...] étages aux n^{os} [...]. Un second parking souterrain a par ailleurs été construit sous cette parcelle, qui est bordée au nord-est par une bande forestière.

e) Le [...] 2009, T. _____ et d'autres sociétés immobilières de la région lémanique ont fusionné avec S. _____, qui a ensuite changé de raison sociale le [...] 2010, pour devenir S. _____. Le transfert de propriété par fusion de T. _____ à la défenderesse S. _____ a été inscrit au registre foncier le [...] 2010.

Dans son rapport annuel 2015-2016, au chapitre de l'inventaire de sa fortune, la défenderesse mentionne parmi les immeubles d'habitation, d'une part, « N. _____ [...] à [...] » avec un prix de revient de 20'919'958 fr. 60, une valeur vénale de 35'841'000 fr. et des produits bruts de 1'773'497 fr. 50, et, d'autre part, « N. _____ [...] à [...] » avec un prix de revient de 34'636'787 fr. 20, une valeur vénale de 52'826'000 fr. et des produits bruts de 2'553'504 francs.

f) Selon l'état locatif produit par la gérance, l'appartement litigieux mesure 121,3 m². Lors de l'inspection locale qui s'est déroulée le 27 septembre 2018, le Tribunal des baux a notamment constaté que l'appartement litigieux comprenait une terrasse dallée avec un espace herbeux privatif attenant au rez-de-chaussée, ainsi qu'un balcon à l'étage, accessible depuis les deux chambres qui s'y trouvent. L'appartement occupe la partie ouest du bâtiment, qui n'est pas équipé d'ascenseur. Les demandeurs disposent en outre d'une cave au sous-sol, accessible par les communs du bâtiment, d'une surface dépassant largement ce qui est usuel. La place de parc litigieuse se trouve dans le parking souterrain construit lors de la première étape, dont l'entrée se trouve vis-à-vis de l'appartement.

Le bail des précédents locataires a débuté le 15 janvier 2008 ; il s'agissait de la première mise en location de l'appartement litigieux. Le loyer initial net s'élevait à 2'400 fr. par mois, auquel s'ajoutait un acompte de 250 fr. pour les charges. Le loyer a été indexé en dernier lieu à compter du 1^{er} juillet 2011, à 2'490 fr., l'acompte de charges restant inchangé. Les mêmes locataires étaient également les premiers occupants de la place de parc litigieuse, dès le 1^{er} février 2008, avec un loyer net initial fixé à 130 fr. par mois, resté inchangé tout au long du bail.

g) Le complexe comprend ainsi [...] bâtiments locatifs et [...] parkings souterrains, de tailles et conceptions différentes. Selon l'état locatif produit par la gérance, s'y répartissent : [...] logements représentant une surface totale de [...]m², [...] surfaces commerciales représentant une surface totale de [...]m², [...] dépôts en sous-sol, ainsi que [...]places de parc intérieures et [...] places de parc extérieures. Les surfaces commerciales sont toutes louées à la Commune de M._____, qui y a installé une école et une garderie ; l'école dispose d'une cour et la garderie d'une terrasse privative avec un espace herbeux aménagé en place de jeux.

En novembre 2015, les loyers perçus sur l'ensemble du complexe N._____ s'élevaient à 4'151'460 fr. par an, répartis comme suit :

- places de parc intérieures : revenu locatif annuel total de 148'440 fr. ;
- places de parc extérieures : revenu locatif annuel total de 62'400 fr. ;
- surfaces commerciales : revenu locatif annuel total de 320'364 fr. ;
- logements et dépôts, revenu locatif annuel total de 3'621'696 fr., selon le tableau ci-dessous :

n°	surface habitable totale	nombre de logements	nombre de pièces	revenu locatif annuel total	surface dépôt (s)	loyer annuel dépôt(s)
11	729.14 m ²	8	2 à 4	189'612 fr.	20 m ²	1'440 fr.
13	729.14 m ²	8	2 à 4	196'356 fr.	-	-
15	728.64 m ²	8	2 à 4	194'352 fr.	30 m ²	1'800 fr.
17	729.14 m ²	8	2 à 4.5	203'016 fr.	30 m ²	1'800 fr.
19	750.9 m ²	8	3 et 4	208'116 fr.	-	-
21	750.9 m ²	8	3 et 4	203'532 fr.	-	-
23	750.9 m ²	8	3 et 4	202'848 fr.	-	-
25	750.9 m ²	8	3 et 4	194'640 fr.	-	-
2	536.7 m ²	5 (dont 2 duplex)	3.5 à 4.5	135'984 fr.	-	-
4	536.7 m ²	5 (dont 2 duplex)	3.5 à 4.5	133'752 fr.	-	-

		duplex)					
		5 (dont 2					
6	536.7 m ²	duplex)	3.5 à 4.5	138'960 fr.	-	-	
8	112.1 m ²	1 (duplex)	4.5	28'644 fr.	-	-	
		5 (dont 2	3.5 et				
10	536.7 m ²	duplex)	4.5	136'596 fr.	-	-	
12	152.6 m ²	1 (duplex)	5.5	35'244 fr.	-	-	
14	152.6 m ²	1 (duplex)	5.5	36'108 fr.	-	-	
16	152.6 m ²	1 (duplex)	5.5	36'108 fr.	-	-	
18	152.6 m ² *	1 (duplex)	5.5	35'580 fr.	-	-	
		5 (dont 2	3.5 et				
20	536.7 m ²	duplex)	4.5	142'308 fr.	-	-	
		5 (dont 2	3.5 et				
22	537.1 m ²	duplex)	4.5	141'144 fr.	-	-	
24	152.6 m ²	1 (duplex)	5.5	34'236 fr.	-	-	
26	152.6 m ²	1 (duplex)	5.5	36'108 fr.	-	-	
28	152.6 m ² *	1 (duplex)	5.5	37'200 fr.	-	-	
30	152.6 m ²	1 (duplex)	5.5	34'272 fr.	-	-	
32	112.1 m ²	1 (duplex)	4.5	31'800 fr.	-	-	
			3.5 et				
34	537.1 m ²	5	4.5	140'532 fr.	-	-	
			2.5 et				
5	546.26 m ²	8	3.5	138'060 fr.	non	6'108 fr.	
			2.5 et		mentionnée		
7	836.4 m ²	12	3.5	213'948 fr.	-	-	
			2.5 et				
27	819 m ²	12	3.5	212'892 fr.	-	-	
			2.5 et				
29	550.2 m ²	8	3.5	137'160 fr.	-	-	

* surface non mentionnée mais estimée sur la base des autres logements comparables

4. a) Par demande du 22 mai 2017, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, à la fixation du loyer initial relatif à l'appartement litigieux à un montant net qui ne soit pas supérieur à 1'600 fr., tout en se réservant de modifier cette conclusion en cours d'instruction (I), à la restitution par la défenderesse du trop-perçu entre le loyer net figurant sur le bail de l'appartement litigieux et acquitté depuis le 15 janvier 2016 et celui nouvellement fixé, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2016 (II), à la réduction de la garantie de loyer à un montant qui ne soit pas supérieur à trois mois de loyer nouvellement fixé et à la restitution par la défenderesse de la différence (III), à la fixation du loyer initial du bail relatif à la place de parc litigieuse à un montant qui ne soit pas supérieur à 80 fr., tout en se réservant de modifier cette

conclusion en cours d'instruction (IV) et à la restitution par la défenderesse du trop-perçu entre le loyer figurant sur le bail de la place de parc litigieuse et acquitté depuis le 15 janvier 2016 et celui nouvellement fixé, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2016 (V).

b) Par réponse du 13 octobre 2017, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs et, reconventionnellement, à ce que loyer mensuel net de l'appartement litigieux demeure fixé à 2'490 fr., à ce que celui de la place de parc demeure fixé à 130 fr. et à ce que la garantie de loyer de l'appartement demeure fixée à 7'470 francs.

c) Le 27 septembre 2018, le Tribunal des baux a procédé à l'inspection de l'appartement litigieux et à la visite du complexe N._____. A l'issue de cette audience, les demandeurs ont requis la production de pièces comptables en mains de l'organe de révision de la défenderesse, ainsi que du dossier complet des constructions réalisées sur les parcelles n^{os} [...] à [...] en mains de la Commune de M._____. Ces réquisitions ont été rejetées ; en revanche, le tribunal a décidé d'ordonner la production, auprès du Registre foncier, des actes d'acquisition des parcelles n^{os} [...] et [...], raison pour laquelle l'audience a été suspendue.

d) Par écriture du 5 décembre 2018, les demandeurs ont conclu au rejet des conclusions reconventionnelles de la défenderesse et ont modifié leurs conclusions I, II, IV et V en ce sens que les loyers ne soient pas supérieurs à 1'170 fr. pour l'appartement et 80 fr. pour la place de parc et que les intérêts relatifs aux montants à restituer soient dus dès l'entrée en force du jugement à intervenir.

e) Par efax du 6 décembre 2018, la défenderesse a requis la mise en œuvre d'une expertise afin de déterminer la valeur vénale du duplex loué par les demandeurs, d'une part à l'époque de la construction du bien immobilier et de sa première mise en location et, d'autre part à l'époque de la conclusion du bail litigieux.

f) La reprise d'audience a eu lieu le 6 décembre 2018. A cette occasion, les demandeurs ont produit une note de calcul de rendement et modifié leurs conclusions en ce sens que le loyer mensuel initial net de l'appartement litigieux soit fixé à 1'071 fr. et celui de la place de parc litigieuse à 80 francs ; la défenderesse a conclu au rejet de ces conclusions modifiées.

Les demandeurs ont par ailleurs déclaré s'opposer à la réquisition de la défenderesse tendant à la mise en œuvre d'une expertise et ont sollicité la production, en mains de la gérance, des loyers perçus pour les places de parc intérieures et extérieures situées sur la parcelle n° [...]. La défenderesse a déclaré s'y opposer. Ces réquisitions ont toutes été rejetées.

En droit :

1.

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

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

2. L'appelante requiert tout d'abord un complètement de l'état de fait.

Elle se plaint de l'absence, dans l'état de fait, des références précises sur les spécificités et les caractéristiques du duplex, soit de l'objet loué.

La description de l'appartement et de la place de parc litigieux telle que faite par les premiers juges est suffisante, puisque, comme on va le voir, les avantages supposés ou avérés de certains appartements au détriment d'autres ne sont pas déterminants pour la résolution du litige (cf. consid. 4 *infra*).

L'appelante se plaint de l'absence de mention des loyers comparatifs produits par ses soins. Au vu du résultat auquel on aboutit en application de la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral, cette mention ne revêt aucun caractère déterminant, puisque la méthode du rendement doit l'emporter sur celle des loyers usuels. On ne voit dès lors pas en quoi un complètement de l'état de fait sur ce point se justifierait (cf. consid. 3 *infra*).

La même réponse doit être apportée s'agissant de l'absence de mention des statistiques produites par la bailleuse, de l'absence de mention que le loyer du duplex contesté équivaut quasiment à celui d'un logement au loyer abordable au sens de la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 ; BLV 840.15) et de la RLPPPL (Règlement d'application de la loi du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif du 25 octobre 2017 ; BLV 840.15.1) et de l'absence de mention que le loyer litigieux de la place de parc intérieure des demandeurs est inférieur aux loyers du marché des places de parc intérieures à M._____.

3. L'appelante revient ensuite sur la théorie juridique telle qu'exposée par les premiers juges en pp. 13 à 20 du jugement, et soutient que l'art. 269 CO ne disposerait d'aucune priorité sur l'art. 269a let. a CO, nonobstant la jurisprudence publiée aux ATF 124 III 210.

Selon cette jurisprudence, le locataire qui conteste le loyer initial doit être autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif, abusif au sens de l'art. 269 CO. La question qui a été résolue par le Tribunal fédéral était précisément celle du rapport entre l'art. 269 CO (rendement excessif) et l'art. 269a CO, plus spécialement l'art. 269a let. a CO (loyer se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier). Conformément à cet arrêt, le locataire doit être admis, pour renverser la présomption légale, à prouver que le loyer est abusif au sens de l'art. 269 CO ; plus particulièrement à propos des loyers comparatifs, le locataire doit être autorisé à renverser la présomption, puisque les loyers comparatifs ne peuvent pas servir de moyen de défense à un bailleur auquel le locataire démontre que le rendement de l'immeuble est exagéré ; ce n'est donc qu'en cas d'échec du renversement de la présomption, ou en cas de difficulté ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles anciens, qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels. Il ressort clairement de cet arrêt que le locataire peut invoquer le moyen de défense fondé sur le rendement exagéré de la chose louée sans avoir à démontrer la présence d'indices d'abus (consid. 2b).

Pour l'appelante, le Tribunal des baux ne pouvait pas considérer que les locataires étaient fondés à invoquer le critère du rendement sans démontrer la présence d'abus conformément à la jurisprudence.

L'appelante remet ainsi en cause la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral, sur laquelle se fondent les premiers juges, et cite les ATF 112 II 149 et 108 II 137.

La position de l'appelante, contraire à la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui pourtant est claire, ne peut être suivie. Il n'y a pas

lieu de s'adonner ici à une nouvelle interprétation historique, constitutionnelle, téléologique et systématique du rapport entre l'art. 269 CO et 269a let. a CO. La critique, même étayée, de l'appelante est vaine et le grief ne peut qu'être rejeté.

4. A la question de savoir si les locataires avaient réussi à prouver que le rendement de l'immeuble était exagéré, les premiers juges ont répondu par l'affirmative, dès lors que les magistrats sont parvenus à effectuer un calcul du rendement net.

L'appelante développe des arguments subsidiaires, en lien avec le rendement excessif. Elle reproche notamment aux magistrats de ne pas avoir individualisé le duplex, avec ses caractéristiques. Pour elle, il est inadmissible et insoutenable de s'être fondé sur la totalité du complexe immobilier N. _____ avec une simple et unique pondération effectuée sur la seule surface de l'objet loué ressortant de l'état locatif et sans aucune prise en compte des spécificités et caractéristiques du duplex.

Elle réitère ici les arguments avancés en première instance, lesquels ont été balayés par les premiers juges (jugement, p. 24 à 26). En bref, pour les premiers juges, la diversité alléguée par la bailleuse ne faisait pas obstacle au calcul de rendement ; ils ont rappelé à cet égard qu'il était admis par la jurisprudence que, lorsqu'un calcul du seul objet litigieux n'était pas possible parce qu'il était inclus dans un bien foncier, comprenant plusieurs objets ou constructions, le calcul du rendement admissible pouvait porter sur l'ensemble du bien foncier puis être individualisé au moyen d'une clé de répartition, laquelle est généralement en relation avec la surface ou le cubage des biens considérés. Il a aussi été rappelé que la jurisprudence admettait, lorsque les objets concernés présentaient des différences importantes, qu'il pouvait être tenu compte de la clé de répartition utilisée et qu'il convenait de favoriser la clé utilisée par le bailleur si elle était fondée objectivement.

En résumé, il a été retenu que la configuration du complexe N. _____ ne constituait pas un obstacle à un éventuel calcul de rendement et que la clé de répartition utilisée par la défenderesse n'opérait aucune distinction particulière en fonction d'avantages supposés ou avérés de certains appartements au détriment d'autres, ce qui justifiait une ventilation de l'état locatif en fonction de la surface figurant dans ledit état locatif. L'appelante prétend que le raisonnement du tribunal consiste à nier l'absence de tout caractère homogène des immeubles du complexe immobilier. On ne peut toutefois pas la suivre valablement, puisque les juges n'ont pas nié ce caractère, mais ont considéré qu'il n'était pas déterminant.

L'appelante ressasse les mêmes arguments qu'en première instance, sans critiquer de front l'argumentation solide développée par les premiers juges à l'appui de leur syllogisme, qui peut être ici repris. Elle ne critique en particulier pas que la clé de répartition utilisée par elle-même est objective et fondée sur la surface figurant dans l'état locatif.

Le rejet de ce grief s'impose.

5. L'appelante conteste ensuite toute violation de son devoir de collaboration, en prétendant qu'il ne peut pas y avoir violation dès lors qu'elle n'était pas en possession des documents qui lui étaient demandés. Elle indique que « le bailleur ne détenait effectivement aucune pièce qui aurait permis d'établir le prix de revient du duplex, ni d'établir le prix de revient des spécificités et des caractéristiques de ce duplex ainsi qu'il l'a allégué dans sa réponse ». Ainsi, la justification pour ne pas produire les pièces requises était tout à fait admissible et la bailleuse pouvait invoquer valablement l'art. 163 CPC à sa décharge.

L'appelante perd toutefois de vue qu'il a été retenu que, si, en tant que partie défenderesse, elle a d'abord produit un important bordereau de pièces dans lequel ne se trouvait qu'une infime partie des pièces demandées, elle a ensuite clairement indiqué, alors qu'elle était

requis de compléter ces pièces, qu'elle n'y donnerait pas suite, au motif qu'elle considérait qu'un calcul de rendement n'était pas possible, respectivement qu'elle ne disposait pas des pièces sollicitées. Or, si l'appelante prétend certes qu'elle n'était pas en possession de pièces relatives au duplex, elle ne conteste pas que rien ne l'empêchait de fournir les pièces relatives au complexe dans son ensemble et dont la production était requise en ses mains, ce qui a précisément été retenu par les premiers juges pour constater le refus clair et assumé de la bailleuse de participer à la preuve du rendement net, refus non couvert par l'art. 163 CPC (droit de refus des parties/refus de collaborer).

Il ne faut également pas perdre de vue que, dans le cas d'espèce, le tribunal a été en mesure de statuer sur les conclusions des parties sans avoir besoin de recourir à des données statistiques, ce qui bat en brèche le raisonnement de l'appelante, qui fonde pour partie son argumentation sur de telles statistiques.

Une fois encore, le cheminement des premiers juges, dûment étayé, doit être ici entièrement confirmé.

6. Enfin, à titre très subsidiaire et par surabondance, l'appelante dénonce les valeurs – qu'elle qualifie d'irréalistes – prises en compte dans l'appréciation du prix de revient du complexe immobilier. Dans cette ultime critique, l'appelante fait valoir que le prix du terrain en 2015 n'aurait plus de valeur pertinente par rapport à la valeur du terrain, de l'immeuble et du duplex au moment de son acquisition et de sa construction, ce qui justifierait une prise en compte des loyers du marché.

Encore une fois, suivre cette théorie reviendrait à ne pas appliquer la jurisprudence qui fait pourtant foi en la matière et qui a été justement appliquée par les premiers juges. L'appelante essaie par un ultime argument d'y revenir, mais en vain.

C'est à bon droit que les magistrats ont indiqué que la bailleuse devait se laisser imputer, dans le calcul de rendement, les

chiffres obtenus auprès de tiers et qu'il n'y avait pas lieu d'ordonner une expertise, au demeurant sollicitée de manière tardive, ce sur quoi l'appelante ne revient du reste pas. Au contraire, elle se permet de renouveler, à toutes fins utiles, cette réquisition, qu'il y a lieu de rejeter une nouvelle fois ici, les conditions de l'art. 317 CPC n'étant manifestement pas remplies.

Pour le surplus, le calcul de rendement tel qu'effectué par les premiers juges n'est pas remis en cause par l'appelante. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

7. Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'540 fr. (art. 92 al. 2 CPC et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens en faveur des intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
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 4'540 fr. (quatre mille cinq cent quarante francs), sont mis à la charge de l'appelante S._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Philippe Richard (pour S. _____),
- Me Xavier Rubli (pour G. _____ et B. _____),

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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

La greffière :