

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 octobre 2023

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mmes Bendani et Cherpillod, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

* * * * *

Art. 269, 269a let. a et 270 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **L._____SA**, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 13 juillet 2022 par le Tribunal des baux dans la cause la divisant d'avec **F._____** et **B._____**, tous les deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement rendu sous forme de dispositif le 13 juillet 2022, rectifié lors de la motivation du 14 avril 2023, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a fixé à 2'300 fr. dès le 1^{er} septembre 2019 le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs F. _____ et B. _____ à la défenderesse L. _____ SA pour l'appartement qu'ils louaient à l'avenue [...] à [...] (I), a condamné la défenderesse à restituer aux demandeurs, solidairement entre eux, dans les trente jours dès l'entrée en force de ce jugement, le montant de 5'200 fr. correspondant aux parts de loyer perçues en trop entre le 1^{er} septembre 2019 et le 30 septembre 2020 (II), a ramené à 6'900 fr. le montant de la garantie de loyer (III), a fixé à 2'233 fr. dès le 1^{er} octobre 2020 le loyer mensuel net dû par les demandeurs à la défenderesse pour la location de l'appartement précité, ce loyer étant calculé sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire (ci-après : TIH) de 1,25%, d'un indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 102.7 (juin 2019 ; base 2015) et des charges d'exploitation arrêtées à fin 2018 (IV), a condamné la défenderesse à restituer aux demandeurs, solidairement entre eux, dans un délai de trente jours dès l'entrée en force de ce jugement, les montants versés en trop à titre de loyer pour la période du 1^{er} octobre 2020 jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement, soit 467 fr. par mois, compte tenu de la baisse de loyer allouée sous chiffre IV et de la fixation du loyer initial arrêté sous chiffre I ci-dessus (V), a fixé à 252 fr. 40 à partir du 1^{er} octobre 2020 le loyer dû par les demandeurs à la défenderesse pour le box individuel n° 1 qu'ils louaient à l'avenue [...] à [...], ce loyer étant calculé sur la base d'un TIH de 1,25%, d'un IPC de 102.7 (juin 2019 ; base 2015) et des charges d'exploitation arrêtées à fin 2018 (VI), a condamné la défenderesse à restituer aux demandeurs, solidairement entre eux, dans un délai de trente jours dès l'entrée en force de ce jugement, les montants versés en trop à titre de loyer pour la période du 1^{er} octobre 2020 jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement, soit 7 fr. 60 par mois, compte tenu de la baisse de loyer allouée sous chiffre VI ci-dessus (VII), a statué sans

frais judiciaires ni dépens (VIII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX).

En fixant le loyer initial, les premiers juges ont considéré que l'immeuble qui abritait l'appartement loués par les demandeurs n'était pas ancien au sens de la jurisprudence applicable en matière de fixation du loyer initial. Ils ont écarté la thèse de la défenderesse qui soutenait qu'X, Y et Z.N. _____ avaient acquis l'immeuble litigieux en 1986 et que cet immeuble n'avait pas changé de main lors de son acquisition ultérieure par la défenderesse, dès lors que les frères N. _____ étaient également propriétaires économiques de la défenderesse. Les premiers juges ont considéré que la chronologie des faits exposée par la défenderesse n'était pas pertinente puisque la date du dernier transfert de l'immeuble était décisive. Il ressortait du dossier que le 24 juillet 2014, soit cinq ans avant la signature du bail par les demandeurs, les frères N. _____ avaient cédé l'immeuble en cause à la défenderesse, soit à une personne morale distincte des cédants, de sorte que celui-ci ne pouvait pas être qualifié d'ancien. En conséquence, les loyers initiaux litigieux devaient être examinés prioritairement à l'aune du critère du rendement net, invoqué par les demandeurs. En appliquant ce critère, le tribunal a jugé que la question de savoir si la défenderesse avait ou non respecté son devoir de collaborer à l'établissement des faits pouvait rester ouverte, puisqu'il n'était de toute manière pas possible de procéder au calcul du rendement net des fonds propres. Il ressortait des explications de la défenderesse et des pièces du dossier que l'immeuble litigieux avait été acquis au moyen d'un crédit groupé concernant plusieurs autres immeubles et qu'il n'était pas possible d'établir quelle était la part de la dette hypothécaire qui grevait l'immeuble litigieux au moment du transfert. Dans ces circonstances, le tribunal n'était pas en mesure de déterminer la valeur des fonds étrangers, et corolairement, la valeur des fonds propres, éléments essentiels au calcul de rendement. Il a dès lors recouru à la statistique cantonale vaudoise relative au «Loyer moyen des logements occupés selon le nombre de pièces». Compte tenu de la surface de l'appartement litigieux (116 m²), son loyer initial pouvait être fixé à 2'099 fr. 60. Il convenait toutefois de pondérer ce montant avec les

caractéristiques spécifiques de l'appartement litigieux, telles que constatées lors de l'inspection locale. Au vu de ces derniers éléments et de l'expérience du tribunal, le loyer initial devait être fixé à 2'300 fr. S'agissant du box individuel n° 1, il a estimé qu'au regard de sa connaissance du marché locatif cantonal, le loyer mensuel initial prévu par le contrat de bail par 260 fr. n'était pas abusif. Enfin, le tribunal a accordé aux locataires une baisse de loyer de 2,91% compte tenu de la variation du TIH entre le moment de la dernière fixation de loyer, en l'occurrence lors de la conclusion des contrats de bail, et le moment où la demande de baisse aurait dû parvenir à la bailleuse, en l'occurrence le 31 mai 2020. Ce facteur de baisse permettait de fixer le loyer de l'appartement à 2'233 fr. et celui portant sur le box individuel à 252 fr. 40 dès le 1^{er} octobre 2020.

B. Par acte du 15 mai 2023, L. _____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions des parties locataires soient rejetées.

F. _____ et B. _____ (ci-après : les intimés) n'ont pas été invités à se déterminer.

Par avis du 14 juin 2023, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. L'immeuble sis à l'avenue de [...], à [...] (parcelle n° [...]), érigé en 1960, compte cinq appartements, totalisant une surface de 631 m², ainsi que quatre box individuels.

2. Depuis 1980, les frères X, Y et Z.N. _____ étaient actionnaires de la société N. _____ Fils SA, active dans les domaines de la

plâtrerie, la peinture, les installations électriques, téléphoniques et télématiques.

En 1986, ils ont acquis le capital-actions de la SI T. _____ SA, propriétaire à l'époque de la parcelle précitée. Lors de l'assemblée générale extraordinaire du vendredi 11 septembre 1987, la SI T. _____ SA les a nommés en qualité d'administrateurs.

3. Par courrier du 9 septembre 1998, intitulé «**Règlement de la taxation et du recouvrement de nos créances envers N. _____ Fils SA, ainsi que des actionnaires de la société, à savoir X, Y et Z.N. _____ et finalement du traitement fiscal lié à la liquidation des sociétés immobilières dont ces derniers sont en général propriétaires**», l'Administration cantonale des impôts (ci-après : l'ACI ou l'autorité fiscale) a remercié le cabinet [...] d'avoir trouvé une solution en vue de régler le contentieux que l'ACI avait eu avec ses mandants et a relevé l'esprit de coopération entre les parties, concrétisé notamment par l'acceptation de la [...] d'accorder un crédit de 4'500'000 fr. en vue de régler l'ensemble des impôts dus ou à recevoir. L'ACI a informé le cabinet fiscal précité qu'elle n'était pas en mesure, en raison de plusieurs problèmes d'ordre technique, de communiquer le montant de l'impôt dû pour chacune des entités juridiques, ainsi que par les personnes physiques, étant toutefois précisé que les bordereaux distincts pour l'ensemble des contribuables concernés seraient établis. Elle a souligné que les membres de la direction de N. _____ Fils SA faisaient preuve de leur désir de réparer certains dommages et d'assainir leur situation financière, notamment par la voie de la liquidation des sociétés immobilières. L'ACI a indiqué qu'elle était d'avis qu'un dividende intérimaire accordé cette année-là encore par les sociétés immobilières dont les trois frères étaient actionnaires devrait être effectué jusqu'à concurrence des pertes reportables des périodes fiscales 1993 à 1998 et des pertes qui seraient enregistrées pour la période fiscale 1991-2000 et qui serviraient à diminuer l'excédent de liquidation imposable de leur charge fiscale en raison de leur statut de professionnels de l'immobilier. En conséquence, l'ACI a invité le cabinet à faire libérer dans les plus brefs

délais le montant mis à disposition par la [...] en faveur des autorités fiscales et a proposé ce qui suit : «(...) Nous vous conseillons également d'entreprendre au plus-vite les démarches nécessaires pour le transfert des immeubles en nom propre. En outre, nous nous engageons, sous réserve d'un solde dû en raison de l'impôt sur le capital pour 1999 notamment, d'admettre la radiation des sociétés immobilières».

Par courrier du 18 septembre 1998, l'autorité fiscale a communiqué au cabinet fiscal précité la liste des sociétés concernées par la liquidation, ainsi que la valeur de sortie retenue pour le transfert des immeubles. Parmi les sociétés concernées figurait notamment la société SI T. _____ SA, dont la valeur de sortie était fixée à 1'000'000 francs. L'ACI a rappelé que les immeubles devaient être transférés à chaque actionnaire, proportionnellement à leur part au capital-actions des sociétés, soit un tiers chacun pour les trois frères.

4.

4.1 Par acte notarié «vente immobilière» du 15 octobre 1998, la SI T. _____ SA, en liquidation, représentée par son liquidateur [...], a vendu à X, Y et Z.N. _____ la parcelle n° [...] de la commune de [...]. Cet acte contient notamment les clauses suivantes :

"I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants rappellent ce qui suit :

1. En date du quinze octobre mil neuf cent nonante-huit, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société SI T. _____ SA a décidé de dissoudre la société afin de bénéficier des allègements fiscaux prévus à l'article cent trente-cinq de la loi vaudoise sur les impôts directs cantonaux du vingt-six novembre mil neuf cent cinquante-six.
2. La SI T. _____ SA, en liquidation, est propriétaire de l'immeuble suivant :

COMMUNE DE [...]

Avenue de [...]

[...]

(...)

II. GAGE IMMOBILIER

No 466'592.- Cédule hypothécaire au porteur de Fr. 1'410'000.- (...), inscrite le 10 novembre 1987.

(...)

3. Par lettre du dix-huit septembre mil neuf cent nonante-huit ci-annexée, l'Administration cantonale des Impôts a fixé le prix de sortie de l'immeuble à Fr. 1'000'000 (...).

Les actionnaires déclarent ici que les conditions existantes le jour du présent acte sont identiques à celles qui ont donné lieu à la décision de l'Administration Cantonale des Impôts.

II. VENTE IMMOBILIERE

La SI T. _____ SA, en liquidation vend à X, Y et Z.N. _____, qui achètent en propriété commune, société simple, la parcelle [...] susdésignée, pour le prix de

Fr. 1'000'000.-

(...)

5. L'entrée en jouissance et la prise de possession de l'immeuble vendu auront lieu le premier janvier mil neuf cent nonante-neuf.
Il en va de même du transfert des risques aux acheteurs.
6. Le prix de vente ci-dessus est payé dans le cadre des opérations de liquidation de la SI T. _____ SA, en liquidation. Le montant correspondant au prix de vente de Fr. 1'000'000.- (un million de francs) est inscrit comme créance contre les acheteurs dans les livres de la société.
X, Y et Z.N. _____ se reconnaissent ici débiteurs conjoints et solidaires de cette somme envers la SI T. _____ SA, en liquidation.
7. Le transfert des profits et des risques liés aux actions passent toutefois ce jour aux acheteurs.
8. Les acheteurs déclarent ici reprendre la dette incorporée dans le titre numéro [...] et due à l'Union de Banques Suisses, à Lausanne, ceci à l'entière libération de la SI T. _____ SA, en liquidation.

(...)."

4.2 L'inscription de la vente a été opérée au Registre foncier le 23 octobre 1998.

5. Le 11 février 2011, D. _____, expert en estimations immobilières, a établi une expertise, selon laquelle la valeur vénale de l'immeuble litigieux était d'approximativement 2'180'000 francs.

6. Par courrier du 22 juillet 2014, faisant suite aux entretiens

qu'elle avait eus avec l'administration fiscale, K._____, conseillère en fiscalité et prévoyance, a informé cette dernière que les frères N._____ souhaitaient transférer l'ensemble de leur patrimoine immobilier, ainsi que les actions de la société N._____ Fils SA à la L._____SA, l'appelante, et lui proposait les modalités d'imposition de ces opérations.

Il ressort de ce courrier qu'en 1988, les frères N._____ avaient acquis, en main commune, les actions de l'appelante, active dans le domaine de la gérance et du courtage immobiliers, pour le prix de 270'000 francs. Les intéressés qui détenaient à l'époque, en main commune, un parc immobilier dont la valeur vénale «récemment fixée par expertise» était de l'ordre de 120'000'000 fr., souhaitaient le transférer à l'appelante afin de garantir sa pérennité lors de futurs transferts successoraux. L'estimation fiscale de ces immeubles était de 90'000'000 fr. environ, la dette hypothécaire grevant ces immeubles était, au 31 décembre 2013, également de l'ordre de 90'000'000 francs.

Le courrier en question contenait, outre des propositions pour mettre un terme à des différends opposant les frères N._____ à l'administration fiscale, une demande d'approbation de leur propre appréciation des conséquences fiscales des opérations envisagées. Parmi ces dernières figurait notamment ce qui suit :

"Votre administration admet, à l'analyse du cas d'espèce, que le transfert des immeubles et des actions de la société « N._____ Fils SA» au sein de la L._____SA appartenant aux trois frères constitue une restructuration au sens des articles 19 LIFD (cf. la circulaire AFC n° 5 du 1^{er} juin 2004 sur les restructurations, ch. 3.21.2.3, p. 23) et 22 LIFD et peut être effectué à la valeur comptable, de sorte qu'il n'en résultera aucune plus-value imposable (pas de gains immobiliers ni d'excédent de liquidation) ; en outre, s'agissant du transfert des immeubles, il est exempt du droit de mutation (art. 3, al. 1, lit. i LMSD).

(...)

La valeur de transfert des immeubles au sein de la L._____SA est fixée à leur valeur comptable ressortant du plan d'amortissement au 31 décembre 2006 (...)

(...)."

Le 26 août 2014, les représentants de l'autorité fiscale ont

apposé leurs signatures à côté de la mention «Bon pour accord», figurant au pied du courrier précité.

Conformément au «Plan d'amortissement des immeubles, objet du patrimoine des frères N._____ au 31 décembre 2006», auquel fait référence le courrier précité, la valeur de l'immeuble litigieux lors de sa dernière estimation fiscale était de 1'000'000 francs. S'y ajoutaient les frais de mutation, de notaire et les éventuelles commissions de 7'120 fr., de sorte que sa valeur immobilière «avant tout amortissement» était de 1'007'120 fr. et de 948'039 fr. «après amortissement 2006».

7.

7.1 Par acte notarial du 24 juillet 2014, X, Y et Z.N._____ ont «cédé» simultanément à l'appelante soixante-six parcelles, dont la parcelle litigieuse. L'acte de «cession» contient les clauses suivantes en particulier :

"(...)

EXPOSE PRELIMINAIRE

Les parties exposent préalablement ce qui suit :

- Le capital-actions de L._____ SA est intégralement détenu par X, Y et Z.N._____ dans la proportion d'un tiers chacun.
- L._____ SA a pour but la gérance et le courtage immobiliers.
- Les actions de la société N._____ Fils SA, à Lausanne, sont ici transférées à la L._____ SA, pour leur valeur comptable, soit cent mille francs suisses (CHF 100'000.00). (...)
- Dans le cadre de la restructuration du patrimoine immobilier de la famille N._____, il a été convenu de transférer l'intégralité des biens détenus en commun (...)

(...)

Cette vente est faite aux clauses et sous les conditions suivantes :

1. La valeur de la cession, que les parties déclarent avoir formellement arrêtée entre elles, s'élève à la somme de

(...)

(CHF 90'666'818.00)

qui est payée à concurrence [de] (...) (CHF 1'227'710.50) soit une attribution de (...) (CHF 409'236.85) dans le compte-courant actionnaire de chacun des cédants dans les livres de la société cessionnaire et, pour cette dernière, par la reprise des dettes hypothécaires des cédants, valeur au 1^{er} janvier 2014, pour un montant total de (...) (CHF 89'439'107.45), sachant que ce dernier montant représente la valeur des dettes hypothécaires au 1^{er} juillet 2014.

(...)

Les parties déclarent que le montant du prix de cession a été approuvé par l'autorité fiscale.

(...)

11. La cessionnaire déclare reprendre, à décharge et libération des cédants, les baux relatifs aux appartements loués, ainsi que les garanties de loyer y relatives (...). Les cédants s'engagent à remettre, dans les meilleurs délais, tous les baux et contrat d'entretien relatifs aux immeubles ici vendus.

(...)

19. La cessionnaire entre rétroactivement au 1^{er} janvier 2014 en possession et jouissance des immeubles vendus. Elle en deviendra propriétaire au moment de l'inscription du transfert au Registre Foncier. Dès aujourd'hui, les profits, les charges et les risques relatifs aux immeubles vendus passeront à la cessionnaire.

(...)

23. Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, d'inscription au Registre foncier, ainsi que le droit de mutation et la taxe sur la valeur ajoutée sur les honoraires et frais du notaire soussigné sont à la charge exclusive de la cessionnaire. Toutefois les parties déclarent avoir obtenu de l'Administration Cantonale des Impôts, la dispense de l'obligation de verser le droit de mutation tel que cela est prévu par l'article 62a nouveau de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD) du 27 février 1963. (...)"

7.2 L'inscription au Registre foncier a eu lieu le 25 juillet 2014.

L'extrait du Registre foncier relatif à la parcelle n° [...] (P. 8 bordereau du 6 janvier 2020) atteste que cet immeuble était la propriété commune («société simple») des frères N. _____ depuis le 23 octobre 1998, acquise par «achat», et la propriété individuelle de l'appelante depuis le 25 juillet 2014 par «apport».

8. Par décision de taxation définitive et calcul de l'impôt du 28 novembre 2014, l'ACI a notifié à l'appelante un bordereau de «Droit de mutation 2014», avec la mention « Achat du 24.07.2014 - Notaire - Me [...]», concernant notamment la parcelle n° [...] à [...], précisant qu'aucun montant n'était dû par celle-ci à titre d'impôt cantonal et communal.

Sous la rubrique « Motivation », il était notamment indiqué ce qui suit :

"Exonéré selon l'article 3, al. 1 lit i LMSD. Le droit de mutation n'est pas perçu sur les transferts d'immeubles lors de restructurations au sens des articles 22 et 97, alinéas 1 et 3 de la loi du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux. CE TRANSFERT EST SOUMIS A UN DELAI DE BLOCAGE DE CINQ ANS."

9. Par contrat de bail à loyer du 17 juillet 2019, les intimés ont pris en location de l'appelante, représentée par [...] (ci-après : la gérance), un appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble sis à l'avenue de [...], à [...], d'une surface d'environ 116 m². Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} septembre 2019 au 30 septembre 2020, ce bail se renouvelle ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net convenu s'élève à 2'700 fr., auquel s'ajoute un acompte de 240 fr. pour les frais accessoires. Ce loyer a été fixé selon un TIH de 1,5%, un IPC de 102.7 points (juin 2019 ; base 2015) et des charges d'exploitation arrêtées à fin 2018. A teneur de l'art. 4 du contrat, le montant de la garantie de loyer s'élève à 8'100 francs.

10. Toujours le 17 juillet 2019, les parties ont conclu un second contrat de bail à loyer portant sur le box individuel n° 1, situé dans le même immeuble pour un loyer mensuel de 260 francs. Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} septembre 2019 au 30 septembre 2020, ce bail se renouvelle également d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer a été fixé sur la base des mêmes critères que celui de l'appartement.

11. Selon la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail que l'appelante a adressée le 17 juillet 2019 aux intimés, le précédent locataire de l'appartement litigieux payait depuis le 1^{er} décembre 2015 un loyer mensuel net identique à celui dû par les intimés, soit 2'700 fr., auquel s'ajoutait un acompte de frais accessoires de 200 francs. Tel a été également le cas pour le box individuel : le précédent locataire devait un loyer identique à celui dû par les intimés, soit 260 francs.

12. Par écriture du 11 septembre 2019, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : la commission de conciliation) d'une contestation du loyer initial de leur appartement et de la place de parking. La conciliation n'ayant pas abouti et après l'opposition des intimés à sa proposition de jugement, la commission de conciliation leur a délivré une autorisation de procéder le 20 novembre 2019.

13. Les intimés ont porté leur action devant le Tribunal des baux par demande du 6 janvier 2020, dont les conclusions sont les suivantes :

- « I. Le loyer initial du bail liant les demandeurs à la L. _____ SA, portant sur leur appartement de 5 pièces au rez supérieur de l'immeuble sis à l'avenue de [...], à [...], est fixé à un montant mensuel net qui n'est pas supérieur à Fr. 1'450.- (mille quatre cent cinquante francs), tandis que le loyer mensuel du garage est fixé à un montant mensuel non supérieur à Fr. 140.-, les demandeurs se réservant la possibilité de modifier ces conclusions en cours de procédure.
- II. La défenderesse L. _____ SA est condamnée à restituer immédiatement à F. _____ et B. _____ le trop-perçu entre le loyer figurant initialement dans le contrat de bail et le loyer nouvellement fixé depuis le 1^{er} septembre 2019, ce aussi bien pour l'appartement que pour le garage, les demandeurs se réservant la possibilité de modifier cette conclusion en cours de procédure. Cette restitution interviendra dès jugement exécutoire.
- III. La garantie de loyer pour l'appartement est réduite à un montant qui ne soit pas supérieur à Fr. 4'350.-, la bailleuse étant condamnée à restituer la différence de Fr. 3'750.- dès jugement exécutoire. »

Les intimés ont requis en outre que l'appelante, à son défaut la gérance, soit invitée à produire un calcul de rendement et les pièces nécessaires à ce calcul.

14. a) Le 26 février 2020, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a ordonné à l'appelante de produire dans un délai au 20 mars 2020 les pièces utiles à un calcul de rendement, à savoir :

- 1) l'acte par lequel elle a acquis la propriété de l'immeuble litigieux,
- 2) toute pièce de nature à établir le montant des fonds propres et des fonds étrangers investis dans l'immeuble et leur évolution jusqu'au 1^{er} juillet 2019,
- 3) un tableau récapitulatif détaillé par rubriques des coûts d'exploitation et d'entretien pour les années 2014 à 2018, accompagné des pièces justificatives,

- 4) l'état locatif de l'immeuble au 1^{er} juillet 2019, avec indication des surfaces,
- 5) une note de calcul du rendement de l'immeuble au 1^{er} juillet 2019, conforme à la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral.

b) Le 28 février 2020, l'appelante a déposé une «réponse partielle». Estimant que l'affaire porte sur un immeuble «ancien», elle a requis que cette question soit tranchée à titre préjudiciel.

Par avis du 3 mars 2020, la présidente a rejeté sa réquisition et a prolongé au 20 mars 2020 le délai qui lui avait été imparti pour déposer des déterminations.

c) Par courrier du 3 avril 2020, les intimés ont requis la production de l'acte d'acquisition de l'immeuble litigieux en main du Registre foncier.

En outre, les intimés ont modifié leurs conclusions comme il suit :

« [...] compte tenu de la diminution du taux hypothécaire à 1,25%, les demandeurs **augmentent leurs conclusions** en ce sens qu'à partir du 1^{er} septembre 2020, le loyer pour le logement ne doit pas être supérieur à Fr. 1'400.- et celui de la place de parc (*sic*) pas supérieur à Fr. 135.-. »

d) Invité à produire l'acte d'acquisition de la parcelle n° [...] de la commune de [...] par l'appelante, le Registre foncier a produit, le 8 avril 2020, l'acte de «cession» du 24 juillet 2014 (cf. *supra* let. C/ch. 6).

e) Par courrier du 27 mai 2020, l'appelante, par la voix de son conseil, a soutenu que le bailleur n'est pas chargé du fardeau de la preuve des loyers comparatifs et qu'il appartenait aux locataires d'établir le caractère abusif du loyer considéré. Il a en outre indiqué que ses clients ne disposaient plus d'archives complètes, d'une part en raison de l'écoulement du temps et, d'autre part à cause d'un incendie survenu le 12 juillet 2012 dans les locaux de l'entreprise N._____Fils SA où étaient stockés tous les documents concernant les frères N._____, de sorte qu'ils n'étaient pas en mesure de produire l'acte d'achat des actions de la SI T._____SA intervenu à fin 1986 – début 1987.

Ce courrier était accompagné d'un lot de pièces portant notamment sur les charges de l'immeuble litigieux.

f) Le tribunal a tenu une première audience le 5 juin 2020 à l'issue de laquelle la cause a été suspendue.

Par courrier du 9 octobre 2020, le conseil de l'appelante a requis la reprise de la cause.

g) Par avis du 13 octobre 2020, la présidente a invité les parties à formuler, dans un délai au 12 novembre 2020, leurs réquisitions de preuves complémentaires.

Le 17 décembre 2020, les intimés ont requis la production, en mains de l'appelante et, à son défaut, en celles de X, Y et Z.N._____, voire encore auprès de l'Administration cantonale des impôts, de «tous les documents comptables qui ont servi à la fixation du prix de transfert des immeubles cédés dans le cadre de la vente du 24 juillet 2014 conclue entre X, Y et Z.N._____, d'une part, et la L._____SA, d'autre part, plus particulièrement les documents ayant servi à arrêter le prix de la parcelle n° [...] de [...] (avenue de [...]) », ainsi que de l'«expertise fixant à Fr. 120 millions la valeur vénale totale des immeubles objets de la vente» mentionnée par K._____ dans le courrier que celle-ci a adressé le 22 juillet 2014 à l'Administration cantonale des impôts.

Le 21 décembre 2020, la présidente a donné suite à cette réquisition en impartissant un délai à l'appelante pour s'y conformer.

Après avoir sollicité plusieurs prolongations de délai, l'appelante a indiqué, le 19 février 2021, ne pas être en mesure de produire les pièces requises puisque ses représentants se heurtaient à l'écoulement du temps d'une part, et à un dégât qu'ils avaient eu dans leurs bureaux d'autre part. Elle a produit la décision de taxation

définitive et du calcul de l'impôt à la suite des opérations menées en 2014.

Par courrier du 24 mars 2021, le conseil des intimés a fait valoir que les explications de l'appelante ne semblaient pas crédibles et a persisté à solliciter la production desdits documents. Néanmoins, il a limité provisoirement sa réquisition au plan d'amortissement au 31 décembre 2006 et à l'expertise fixant la valeur de l'ensemble des immeubles transférés en 2014. Il a en outre indiqué que si «[l'appelante] persist[ait] dans son déni», il sollicitait que leur production soit requise auprès de X, Y et Z.N._____, de K._____ et de l'Administration cantonale des impôts.

Le 31 mars 2021, la présidente a ordonné la production par l'appelante des pièces précitées.

Par courrier du 26 avril 2021, le conseil de l'appelante a protesté contre les reproches des intimés et s'est référé aux explications fournies précédemment au tribunal. Il a, en outre, produit un document intitulé « Amortissement 2006 », qui était, selon les représentants de sa mandante, à l'origine du plan d'amortissement sollicité. Il ressort notamment de ce document, qui répertorie au total 39 immeubles, que la valeur comptable avant amortissement de l'immeuble litigieux, en 2005, était de 962'476 fr., sa valeur comptable après amortissement en 2006 de 948'039 fr. et celle de transfert à l'appelante de 948'039 fr., tandis que la valeur de transfert totale des immeubles était de 93'466'818 francs.

h) Le 10 juin 2021, déférant à la réquisition des intimés, l'appelante a produit l'expertise établie par D._____ le 11 février 2011.

i) aa) A la réquisition des intimés, la présidente a invité, le 2 juillet 2021, K._____ et l'Administration cantonale des impôts à produire les titres suivants :

- «l'expertise fixant la valeur de l'ensemble des immeubles transférés en 2014 à la société L. _____ SA dans le cadre de la restructuration du patrimoine immobilier des frères N. _____, telle que mentionnée dans l'accord entre l'ACI et ces derniers du 22 juillet et 26 août 2014 (lettre de Mme K. _____ à l'ACI du 22.7.2014)» ;
- «le plan d'amortissement des immeubles, objet du patrimoine immobilier des frères N. _____ au 31 décembre 2006, tel que mentionné dans l'accord entre l'ACI et ces derniers du 22 juillet et 26 août 2014 (lettre de Mme K. _____ à l'ACI du 22.7.2014)».

bb) L'Administration cantonale des impôts a refusé de donner droit à cette réquisition en invoquant le secret fiscal.

cc) Par courrier du 16 août 2021, K. _____ a produit le plan d'amortissement requis. S'agissant de l'expertise requise, elle a indiqué que celle-ci n'avait jamais été en sa possession et que « cette expertise [avait] été mentionnée à titre indicatif de la valeur vénale du parc immobilier au moment de la restructuration du patrimoine ».

j) Par avis du 17 août 2021, la présidente a imparti un délai à l'appelante pour obtenir l'expertise auprès de l'Administration cantonale des impôts.

L'appelante n'a pas obtempéré à cette demande en précisant par la voix de son conseil, le 16 septembre 2021, que les représentants de sa mandataire n'ont pas trouvé dans leurs documents l'expertise précitée.

Par avis du 24 septembre 2021, la présidente a imparti un nouveau délai à l'appelante pour donner suite à sa réquisition du 17 août 2021 ou pour lui indiquer les motifs pour lesquels elle était empêchée de le faire.

Par courrier du 20 octobre 2021, le conseil de l'appelante a répondu que ses clients n'avaient pas jugé utile d'interpeller l'Administration cantonale des impôts dès lors qu'ils disposaient

finalement de l'expertise de l'immeuble litigieux établie par D._____ le 11 février 2011 et qu'« il n'y en a[vait] pas eu d'autre depuis lors ». S'agissant du plan d'amortissement requis, il s'est référé à celui produit par K._____, qui contient la liste intégrale des immeubles, la dernière estimation fiscale par immeuble et la valeur des immeubles avant et après amortissement ainsi que leur valeur selon l'expertise D._____ de 2011. Il a en outre précisé qu'il n'y avait pas eu d'expertise globale de tous les immeubles mais des expertises pour certains immeubles et s'est engagé à produire ces expertises. Enfin, il a indiqué, au sujet de la valeur des dettes hypothécaires, qu'il s'agissait d'un crédit groupé, sans qu'on puisse, selon les renseignements fournis par ses clients, «affecter tel ou tel montant à tel ou tel immeuble».

k) Le tribunal a tenu une seconde audience le 23 juin 2022, qui a débuté par une visite des locaux loués par les intimés. Les constatations faites, lors de l'inspection locale, ont été protocolées au procès-verbal de l'audience.

15. Le 13 juillet 2022, le tribunal a délibéré à huis clos.

En droit :

1.

1.1 Ecrit et motivé, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC) et doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du

12 décembre 1979 ; BLV 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).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement en supposant que l'on admette la contestation et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., et l'appel, dûment motivé, a été formé en temps utile par la partie bailleuse qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est dès lors recevable.

Il en va de même de la réponse, déposée en temps utile (art. 312 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ;

l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (cf. ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

3. L'appelante se plaint tout d'abord d'une constatation incomplète des faits. Sous le point 3.2 de son appel, elle reproche à la présidente de ne pas avoir tenu compte des allégations corroborées par les pièces produites le 27 mai 2020.

Le grief est fondé, si bien que l'état de fait a été complété dans la mesure requise (cf. let. C/ ch. 2 à 6 *supra*).

En revanche, l'état de fait ne reprend pas la synthèse exposée sous point 4.1 de l'appel. En effet, sous réserve du point 4.1/a qui figure déjà dans le jugement attaqué (cf. ch. 2 du jugement attaqué qui retient que les frères N._____ ont acquis en 1986 le capital-actions de la SI T._____SA), le résumé des faits de l'appelante contient soit des allégués non établis, soit des allégués qui relèvent de l'appréciation des faits déjà établis et que l'appelante ne conteste en l'espèce pas d'un grief de constatation inexacte des faits dûment motivé.

4. L'appelante reproche au Tribunal des baux d'avoir considéré que la chronologie des événements n'était en l'occurrence pas déterminante pour juger si l'appartement loué par les intimés se situait ou non dans un immeuble ancien. Le tribunal se serait limité à tort, selon l'appelante, sur le dernier transfert intervenu en 2014, soit quelques années avant la signature du bail, pour considérer que l'immeuble litigieux ne pouvait pas être considéré comme ancien. En niant le caractère «ancien d'un immeuble de plus de 33 ans», les premiers juges auraient violé le droit fédéral.

4.1 Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 147 III 14 consid. 4.2 ; ATF 144 III 514 consid. 3.2 ; TF 4A_285/2022 du 16 juin 2023 consid. 3.1.2).

En 2002, le Tribunal fédéral a précisé, dans une motivation superfétatoire, que les locataires ne pouvaient invoquer l'acquisition de l'immeuble par succession universelle (en l'occurrence, fusion par absorption) pour obtenir une baisse de loyer calculée selon la méthode absolue. Un tel transfert n'était pas assimilable à une vente ; la société absorbante - respectivement les héritiers - ne procédait pas à un investissement pour acquérir l'immeuble, se contentant de prendre la place de la société absorbée - respectivement du *de cuius* - avec tous les droits et obligations y afférents (TF 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 3b).

Selon la jurisprudence, le critère (absolu) applicable pour déterminer si le loyer initial convenu par les parties est abusif diffère selon que l'immeuble est ancien, qu'il est récent ou qu'il n'est ni l'un ni l'autre (TF 4A_285/2022 du 16 juin 2023 consid. 3.1). Lorsque l'immeuble est ancien, la hiérarchie des deux critères absolus que sont le critère du rendement net et le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier, est inversé : le critère des loyers usuels l'emporte sur le critère du rendement net (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 140 III 433 consid. 3.1).

4.2 En l'espèce, il ressort de l'extrait du Registre foncier de l'immeuble [...] ici litigieux qu'X, Y et Z.N._____ sont devenus propriétaires en propriété commune, société simple, de cette parcelle en 1998, soit 21 ans avant le début du bail en 2019, l'extrait mentionnant alors « achat » (cf. let. C/ch. 7.2 *supra*).

Les frères N. _____ avaient acquis en 1986 le capital-actions de la SI T. _____ SA, qui était alors propriétaire de la parcelle. Par acte du 15 octobre 1998, cette dernière société, alors en liquidation, avait toutefois vendu aux trois frères la parcelle. Sur ce point, il ressort des pièces requises produites avec le courrier du 27 mai 2020 de l'appelante que le 15 octobre 1998, la parcelle a été vendue, selon un acte de « vente immobilière », à titre onéreux, par SI T. _____ SA, qui était représentée par un liquidateur qui n'était pas l'un des trois frères, à ces derniers. Le bail des intimés a ainsi été conclu 21 ans après cette vente de 1998. Cette «vente» n'était pas faite à titre gratuit mais contre l'inscription d'une créance contre les trois frères de 1'000'000 fr. dans les comptes de la SI T. _____ SA (ch. 6 de l'acte). Le courrier du 27 mai 2020 précité contient également un courrier du 9 septembre 1998 de l'ACI qui remercie le représentant notamment des frères N. _____ d'avoir trouvé une solution en vue de régler des dettes, dont des dettes fiscales supérieures ou égales à 4'500'000 fr. qui devaient être payées au moyen d'un crédit bancaire. La lettre de l'ACI du 18 septembre 1998 ne permet pas plus de comprendre la teneur des accords trouvés, mais indique que l'immeuble doit être « transféré » à chaque actionnaire, transfert souligné par l'appel.

Un tel transfert en 1998 ne saurait être assimilé à un cas de succession universelle, comme le voudrait l'appelante en se référant à l'arrêt du Tribunal fédéral 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.4, dans lequel celui-ci avait indiqué «En matière de succession universelle entre vifs, en l'occurrence une fusion par absorption, la Cour de céans a retenu que le locataire ne pouvait pas se prévaloir de la fusion à l'appui d'une demande de baisse de loyer. Elle a jugé qu'un tel transfert n'est pas assimilable à une vente, puisque la société absorbante prend simplement la place de la société absorbée avec tous les droits et obligations y afférents, à l'instar des héritiers du bailleur, et ne procède pas à un investissement pour acquérir l'immeuble appartenant à la société absorbée, de sorte qu'il n'y a en principe pas de modification des bases de calcul (arrêt 4C.291/2001 du 9 juillet 2002 consid. 3b)».

D'une part, il n'y a rien d'*ex lege*, c'est une transaction choisie, à des fins notamment fiscales, entre deux personnes juridiques distinctes. D'autre part, cela n'a non plus rien d'universel, les trois frères n'étant pas indiqués comme reprenant les actifs et passifs de la SI T. _____ SA mais uniquement en l'occurrence un immeuble en particulier, sans mention des passifs de la société. Ici encore on ne saurait assimiler une telle transaction à une succession universelle, quelle que soit sa qualification, étant précisé que le transfert de patrimoine prévu par la LFus (loi fédérale du 3 octobre 2003 sur la fusion, la scission, la transformation et le transfert de patrimoine ; RS 221.301) n'est pas possible entre une société anonyme et une société simple (cf. art. 54 LFus *a contrario*).

On relèvera encore que les frères avaient des dettes fiscales et qu'ils ont trouvé un accord avec les impôts. Cela n'enlève rien au fait que l'immeuble a été transféré d'une société anonyme à trois copropriétaires, sans que l'entier des actifs et des passifs de la société anonyme ne suivent. La qualification qu'un conseil en fiscalité donne en matière fiscale (courrier du 22 juillet 2014), tel que cité par l'appelante (appel, p. 4), ne lie au demeurant que lui et n'est ici pas pertinente : on ne saurait en particulier retenir que les frères auraient été contraints à quoi que ce soit. Ils ont manifestement voulu s'acquitter de dettes fiscales, respectivement optimiser cet aspect, dont on ignore tout. Cela n'est d'aucun secours à l'appelante ici. On ne saurait ainsi retenir qu'il s'agirait d'une «réorganisation interne» au sens de la LFus (appel, p. 4 1^{er} paragraphe), cette notion n'existant au demeurant pas dans cette loi.

Ce seul transfert, en 1998, excluait déjà que l'immeuble puisse être qualifié d'ancien, ce sans même avoir à examiner la qualification à donner au second transfert, en 2014 entre les trois frères et une nouvelle société anonyme qui leur appartiendrait. Un tel transfert, ici encore volontaire, entre des sujets de droit distincts, sans universalité aucune, n'est de toute façon pas assimilable à une succession *ex lege* excluant que l'on considère cet acte comme pertinent en matière de qualification de l'immeuble dans le cadre d'une action en contestation du loyer initial. On rappellera encore sur ce point que la jurisprudence litigieuse rendant plus

favorable au bailleur le fardeau de la preuve en présence d'immeuble ancien, était justifiée par le fait que pour les immeubles anciens, les pièces comptables nécessaires pour déterminer les fonds propres investis en vue de calculer le rendement net font fréquemment défaut ou font apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique actuelle (ATF 147 III 14 consid. 4.2; ATF 140 III 433 consid. 3.1; ATF 122 III 257 consid. 4a/bb ; TF 4A_191/2018 précité consid. 3.1). Tel n'est pas le cas en l'espèce, l'immeuble étant repris en main régulièrement, la dernière fois en 2014, par des entités juridiques différentes, différence que l'on ne saurait ignorer au motif que cela arrange maintenant économiquement l'appelante ou ses actionnaires.

Pour ces deux motifs, le grief visant à contester la nature non ancienne de l'immeuble, est infondé et avec lui l'appel.

5. Vu ce qui précède, l'appel manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement attaqué confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'139 fr. (art. 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) et qui en a déjà fait l'avance.

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

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 2'139 fr. (deux mille cent trente-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelante L. _____ SA.

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 Jean-Daniel Théraulaz, avocat (pour L. _____ SA)
- Me Jean-Claude Perroud, avocat (pour F. _____ et B. _____)

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 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: