

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 avril 2023

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Hack et Mme Cherpillod, juges
Greffier : M. Magnin

Art. 269a let. c CO

Statuant sur l'appel interjeté par **K.**_____, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 3 juin 2022 par le Tribunal des
baux, ainsi que l'appel joint déposé par **E.**_____, à [...], demandeur,
dans la cause divisant les parties, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 3 juin 2021, motivé le 31 mars 2022, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a fixé le loyer initial dû par le demandeur E._____ à la défenderesse K._____ pour l'appartement de deux pièces qu'il loue à [...], à [...], à 970 fr. dès le 1^{er} novembre 2013 (I), a dit que la défenderesse était tenue de restituer au demandeur les montants versés en trop à titre de loyer, soit 230 fr. par mois dès le 1^{er} novembre 2013, dans les trente jours dès l'entrée en force du jugement (II), a réduit le montant de la garantie locative convenue à l'art. 5 du contrat de bail conclu entre les parties le 16 octobre 2013 à 2'910 fr. (III), a rendu le jugement sans frais ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions dans la mesure où elles étaient recevables (V).

En droit, les premiers juges ont tout d'abord considéré que le contrat de bail conclu entre les parties était nul en ce qui concernait la fixation du loyer initial, dans la mesure où la défenderesse n'avait, lors de la conclusion du contrat, pas notifié au demandeur la formule officielle de fixation du loyer initial. Ils ont ensuite estimé que le fait pour l'intéressé d'invoquer la nullité du loyer initial pour obtenir le remboursement des parts de loyer versées en trop n'était pas constitutif d'un abus de droit. A cet égard, ils ont relevé que la défenderesse n'avait pas démontré que le demandeur, en agissant en justice, poursuivait un autre but que celui envisagé par le législateur et qu'aucun élément au dossier ne permettait de constater que l'intéressé aurait agi de manière chicanière en représailles face aux oppositions de principe de la bailleuse d'entrer en matière sur ses autres prétentions. Ils ont enfin complété le contrat sur la question du loyer initial. Pour ce faire, dans la mesure où l'immeuble était neuf et avait été mis en exploitation durant l'année 2013, ils ont appliqué le critère du rendement brut. Ils ont ainsi considéré que le coût total d'acquisition de l'immeuble litigieux était de 4'750'496 fr. et qu'avec une majoration de 4% du taux hypothécaire de référence, qui était de 2% au moment de la conclusion du contrat, le rendement brut annuel admissible de l'immeuble était, sans prendre en compte les garages, de 285'029 fr.

76 (4'750'496 fr. x 0,06). Le tribunal a ajouté qu'il y avait lieu de se référer au document produit par la défenderesse intitulé « situation 2013 » et d'utiliser une clé de répartition selon la surface pour calculer le loyer. Il a donc retenu que la surface habitable totale de l'immeuble était de 1'330,90 m² et que celle de l'appartement du demandeur était, en tenant compte de la moitié de la surface du balcon, par 2,15 m², de 54,25 m², de sorte que le loyer annuel admissible devait être arrêté à 11'618 fr. 35 ([285'029 fr. 76 : 1'330,90 m²] x 54,25 m²), correspondant à un loyer mensuel net de 968 fr. 20 (11'618 fr. 35 : 12 mois), qu'il y avait lieu d'arrondir à 970 francs.

B. a) Par acte du 27 avril 2022, K. _____ (ci-après : l'appelante) a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de dépens, à ce que le loyer de « l'appartement n° [...] du locataire à 1'200 fr. par mois » soit confirmé (II) et à ce qu'E. _____ (ci-après : l'intimé) doive lui verser la somme de 1'500 fr. à titre de dépens pour « démarches téméraires » (III).

b) Le 19 décembre 2022, l'intimé a déposé une réponse, ainsi qu'un appel joint. Il a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et, dans le cadre de son appel joint, à ce que le loyer mensuel initial dû à l'appelante soit fixé à 726 fr. 14 et à ce que celle-ci soit tenue de lui restituer, dans les trente jours dès l'entrée en force du jugement, les montants versés en trop à titre de loyers, soit 473 fr. 80 par mois entre le 1^{er} novembre 2013 et le 31 août 2020, à savoir la somme totale de 39'325 fr. 40.

c) Le 22 décembre 2022, l'appelante a déposé une écriture spontanée.

d) Le 7 mars 2023, l'appelante a déposé une réponse et a pris les conclusions suivantes :

« I. L'appel est admis ;

II. Le loyer fixé à chf.1'200 par mois pour le logement et chf.130.- pour la place de garage est conforme aux objectifs de la coopérative et ceux d'une société d'utilité publique reconnue par OFL ;

III. La conclusion reconventionnelle déposée lors de la commission de conciliation par la demanderesse pour compenser la facture non justifiée des dégâts de la cave est reconnue comme un moyen téméraire. La deman-deresse est condamnée à la somme de chf.1'500.- ».

e) Le 20 mars 2023, l'intimé a déposé des déterminations. Il a maintenu ses conclusions et a demandé si un délai formel de réplique allait lui être imparti.

f) Par courrier du 23 mars 2023, le juge délégué de l'autorité de céans a informé l'intimé qu'aucun délai ne serait fixé pour qu'il procède à nouveau et que la recevabilité de ses déterminations du 20 mars 2023 serait examinée dans l'arrêt à intervenir.

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

1. a) Le 9 novembre 2010, l'appelante a acquis le bien-fonds n° [...] de la Commune de [...] et y a érigé un immeuble, à l'adresse de [...]. La banque [...] SA a financé cette opération à hauteur de 4'412'281 fr. pour la construction de l'immeuble et de 813'680 fr. pour l'acquisition du terrain, soit pour un coût total de 5'225'961 francs.

b) Le document intitulé « situation 2013 » concernant cet immeuble a notamment la teneur suivante :

situation 2013

2.25% 0.50%
taux réf. rendement TF

Lausanne le, 01.01.2013

1 SURFACE NETTES ET LOCATIVES

1.1 surface nettes

volume total réel	6'528.00	100%
garage	1'425.00	22%
habitation	5'103.00	78%

garage	surface nettes par appartement			
	app. 2p	app. 1p	app. 3.5p	
528.00	chambre 1 14.50	14.10	15.70	
	chambre 2		21.00	
	réduit	2.10	1.90	
	salle de bain 4.60	2.10	4.20	
	WC		1.90	
	dégagement 11.40		8.10	
	séjour 15.90		28.30	
	cuisine 5.70		8.60	
	dégagement		3.70	
	balcon 4.30		6.00	
528.00	total app.:	52.10	18.30	93.40
total garage	<i>surf.uspi</i>	56.40	18.30	99.40
	<i>nb.pièces</i>	5	3	10
surface nette habitable	1'330.90			

surf. nette	prix moyen m2 locatif
1'249.40	prix m2 205.07

uspi	app.1p	app.2p	app.3.5p
surfaces	nombre	type	loyer métré
18.30	3	app.1 p.	312.73
56.40	5	app.2 p.	963.82
99.40	10	app.3.5 p.	1'698.65
1'330.90	18		

Il indique également que le coût du garage s'élève à 475'465 francs.

2. a) Le 16 octobre 2016, l'appelante, en qualité de bailleresse, et l'intimé, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement n° [...] au 4^e étage de l'immeuble situé à [...], à [...], d'une surface, selon le contrat, de 55 m², pour un loyer mensuel net de 1'200 fr., auquel s'ajoute un acompte de frais accessoires de 130 francs. Le contrat prévoit que le bail débute le 1^{er} novembre 2013 avec une première échéance le 30 juin 2014 et se renouvelle ensuite aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre partie et reçu au moins trois mois à l'avance pour son échéance. Il n'indique pas qu'une formule officielle de notification du loyer initial aurait été transmise à l'intimé.

b) Le contrat contient en outre les informations suivantes :

« Immeuble neuf mis en exploitation en 2013
[...]

Premier locataire. [...]

La [...] est une société d'utilité publique selon l'OFL, domiciliée à [...] et inscrite au registre de [sic] commerce. L'Arrêté fédéral du 5.9.2001, art. 4, al. 2 et l'Arrêté du Conseil d'Etat vaudois du 8.10.2001, art. 1, al. 4, lettre b disposent que dans l'application de contrats-cadres, le but et les dispositions statutaires des coopératives doivent être respectés. Dès lors les statuts en vigueur priment sur toute autre disposition. ».

c) L'intimé a déposé une garantie de loyer d'un montant de 3'000 fr. sur le compte n° [...] de la [...] SA relative à l'appartement objet du contrat de bail précité.

3. a) Le 6 septembre 2019, l'intimé a déclaré un sinistre à son assurance responsabilité-civile, à savoir que le matériel qu'il avait entreposé dans sa cave avait moisie. Il a en substance exposé les éléments suivants :

« Je ne comprenais pas comment cela était possible étant donné que je n'ai jamais eu de moisissure depuis 6 ans que je vis ici. En observant les alentours, j'ai compris la cause de cet incident, au printemps le concierge a bouché trois trous d'aérations pour éviter que des fouines n'entrent dans le garage. Le garage a été inondé cet été, et l'absence d'aération implique que l'humidité est restée et a fait moisir tout mon matériel. ».

Il a évalué son dommage, qui consiste essentiellement au remboursement de son matériel de sports d'hiver, à un montant de 1'040 francs.

b) Par courriel du 18 septembre 2019, l'assurance responsabilité civile de l'intimé lui a répondu qu'elle ne pouvait pas intervenir en sa faveur, dans la mesure où elle ne couvrait que les dommages qu'il pourrait causer à des tiers, mais non ceux qu'il devait supporter. Elle lui a notamment suggéré de s'adresser à son assurance-ménage ou à l'assurance responsabilité civile de l'immeuble.

c) Par courriel du 19 septembre 2019, l'intimé a transmis la déclaration de sinistre et la réponse de son assurance responsabilité-civile

à l'appelante et a demandé à celle-ci qu'elle fasse le nécessaire auprès de l'assureur de l'immeuble.

d) Par courriel du 20 septembre 2019, l'appelante a refusé d'entrer en matière. Elle a indiqué que l'intimé avait entreposé des affaires mouillées dans sa cave et que les deux trous d'aération bouchés par le concierge n'empêchaient pas une ventilation correcte de celle-ci.

e) Par courrier du 24 septembre 2019, l'intimé a une nouvelle fois demandé à l'appelante qu'elle porte le sinistre devant l'assureur de l'immeuble.

f) Le 18 octobre 2019, l'appelante a à nouveau indiqué qu'elle refusait d'entrer en matière.

g) Par courrier non daté, adressé *a priori* dans le courant du mois de novembre 2019, l'intimé a relancé l'appelante.

4. Le 3 décembre 2019, l'intimé a déposé une requête auprès de la Com-mission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la commission de conciliation). Il a réclamé des dommages et intérêts pour un montant de 1040 fr. pour la réparation des dégâts occasionnés à son matériel de sports d'hiver par l'humidité dans sa cave.

Par requête complémentaire du 4 février 2020, il a en outre demandé à la commission de conciliation qu'elle procède à la fixation du loyer initial, dans la mesure où l'appelante ne le lui avait pas notifié au moyen de la formule officielle.

Le 4 février 2020, la commission de conciliation a examiné ces deux requêtes lors d'une audience. La conciliation n'ayant pas abouti, elle a délivré à l'intimé une autorisation de procéder.

5. a) Le 5 mars 2020, l'intimé a déposé une demande devant le tribunal. Il a notamment pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I.- Dire que le montant du loyer initial de l'appartement loué par le demandeur E. _____ à la [...], à [...] est nul.

II.- Fixer le loyer net du bail relatif à l'appartement loué par le demandeur E. _____ à [...], à [...] à Fr. 600.-- (six cents franc) par mois, avec effet rétroactif au 1^{er} novembre 2013.

III.- Condamner la défenderesse K. _____ à rembourser au demandeur E. _____ le trop-perçu entre le loyer figurant dans le bail et acquitté depuis le 1^{er} novembre 2013 et le loyer nouvellement fixé conformément au chiffre II.- ci-dessus, soit un montant de Fr. 39'000.- (trente-neuf mille francs) avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} juin 2016 (intérêt moyen), valeur au 31 mars 2020.

IV.- La garantie de loyer déposée sur le compte ouvert auprès de la banque [...], n° [...] est réduite à Fr. 1'800.-- (mille huit cent [sic] francs), le solde étant libéré en faveur du demandeur E. _____.

Autres prétentions :

V.- Condamner la défenderesse K. _____ à rembourser au demandeur E. _____ le montant de Fr. 1'040.-- (mille quarante francs), avec intérêts à 5% l'an dès le 5 septembre 2019, correspondant au dommage subi du fait du dégât d'humidité survenu dans sa cave. ».

b) Le 24 avril 2020, l'appelante a déposé une réponse et a formulé les conclusions suivantes :

« I. Vu ce qui précède, la demande du locataire est irrecevable, en l'occurrence par vice de forme. Le tribunal doit déclarer l'irrecevabilité de la demande du locataire ;

subsidiairement,

II. jusqu'à droit connu et compte tenu de la situation sanitaire du pays, de la disponibilité du personnel de la coopérative et autres entités de renseignement qui pourraient être impliquées, le tribunal décide d'annuler le délai du 08 mai 2020 imparti à la défenderesse pour se déterminer, ainsi que l'audience du 05 juin 2020. ».

c) Le 5 juin 2020, le tribunal a tenu une audience, en présence de l'intimé, assistée de son conseil, ainsi que des représentants de l'appelante. A cette occasion, l'intimé a notamment précisé sa conclusion III en ce sens que le montant réclamé s'élève, à sa valeur au 30 juin 2020, à 47'400 francs.

d) Par courrier du 5 mars 2021, l'appelante a demandé au tribunal qu'il se prononce sur la question de l'« abus de procédure relative à l'absence de formule de loyer initial » et qu'il procède à un « calcul du rendement selon les trois méthodes » suivantes :

« **21. méthode absolue**, en rapport à l'arrêt du [...] et sur la base du cout [sic] de construction total de fr. 5'507'189.90 et un taux de référence hypothécaire de 2.25% (BNS) en 2013 ;

22. méthode relative, en rapport aux pièces produites audience tenante qui confirment que le loyer pratiqué dans la région lausannoise pour un objet similaire fr. **1'263.-** en **2012** ;

23. le droit d'une coopérative d'habitation d'utilité publique de fixer les loyers selon les buts de la coopérative, confirmé par les arrêtés fédéral et cantonal et le droit du bail 1995 (arrêt contrat-cadres baux à loyer, reconduit 2001, 2008 et 2014), qui accorde aux **statuts de la coopérative la priorité sur l'art. 269 et 270 CO.** ».

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]) 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, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès 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).

La partie intimée peut interjeter un appel joint dans sa réponse sur l'appel (art. 313 al. 1 CPC), en observant les règles de forme qui s'appliquent à l'appel principal (ATF 138 III 568 consid. 3.1).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui y 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.

L'appel joint est également recevable, dès lors qu'il a été formé dans une réponse déposée en temps utile et qu'il satisfait aux prescriptions de forme de l'art. 311 CPC.

1.3 Le 7 mars 2023, l'appelante a déposé une écriture, valant réponse sur l'appel joint du 19 décembre 2022. Cependant, dans cette écriture, l'appelante ne s'est pas déterminée au sujet du grief invoqué par l'intimé dans son appel joint (cf. consid. 5 *infra*), mais a fourni des explications complémentaires relatives aux moyens qu'elle a soulevés dans son propre appel ou a invoqué de nouveaux éléments, dont la prescription en lien avec l'enrichissement illégitime. L'appelante a d'ailleurs pris des conclusions similaires à celles figurant dans son appel du 27 avril 2022. La partie qui forme un appel n'a toutefois pas la possibilité de compléter celui-ci après l'échéance du délai prévu pour déposer appel selon l'art. 311 CPC, celui-ci n'étant pas prolongeable (cf. ATF 137 III 617, JdT 2014 II 187 ; TF 5A_75/2019 du 19 février 2019 consid. 3.1 et 3.2). Les moyens nouveaux et complémentaires déposés par l'appelante dans l'écriture du 7 mars 2023 se révèlent donc tardifs, de sorte que cette écriture doit être déclarée irrecevable en tant qu'elle sort du cadre de la réponse sur l'appel joint du 19 décembre 2022. Il s'ensuit que les déterminations du 20 mars 2023, qui concernent l'écriture du 7 mars 2023, doivent également être déclarées irrecevables.

1.4 La pièce 100 produite à l'appui de l'appel, à savoir un contrat de bail à loyer du 26 avril 2013, aurait pu l'être devant l'autorité de première instance, de sorte qu'elle ne respecte pas les exigences prévues à l'art. 317 al. 1 CPC. Elle doit donc être déclarée irrecevable.

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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 jan-vier 2019 consid. 3.4). Le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_437/2020 du 17 novembre 2020 consid. 4.2.1 ; TF 5A_605/2018 du 7 décembre 2018 consid. 5.3 ; TF 4A_536/2017 du 3 juillet 2018 consid. 3.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre l'appel en s'appuyant sur un argument non explicite-ment discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

3. L'appelante ne conteste pas qu'aucune formule officielle de fixation du loyer initial n'a été notifiée au locataire. Elle fait valoir qu'elle n'avait pas besoin de notifier une telle formule, dès lors que ses statuts primeraient l'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) et certaines dispositions légales du CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Elle se fonde à cet égard sur l'art. 4 al. 2 de l'arrêté du Conseil fédéral du 20 juin 2014, relatif à la déclaration de force obligatoire du contrat-cadre romand de baux à loyer (FF 2014 5087), qui prévoit que l'application du contrat-cadre à des coopératives doit respecter leur but et leurs dispositions statu-taires. L'appelante en déduit que ses propres statuts primeraient sur les dispositions du CO et, partant, que le contrat de bail du 16 octobre 2016 ne serait pas nul sur la question du loyer initial.

Le moyen de l'appelante n'est pas pertinent. Le contrat-cadre romand, applicable dans le Canton de Vaud lors de la conclusion du contrat de bail, ne prévoit tout d'abord des dérogations aux dispositions impératives du CO qu'en ce qui concerne les art. 257e et 264 CO (cf. Lachat et al., Le bail à loyer, Lausanne, éd. 2019, p. 119). Le contrat-cadre romand ne déroge donc pas à l'art. 270 al. 2 CO selon lequel l'usage de formule officielle est également obligatoire lors de la fixation du loyer initial. Ensuite, l'art. 4 de l'arrêté cité par l'appelante permet seulement de limiter la portée du contrat-cadre, mais n'a pas lui-même comme portée de déroger au CO. On peut ajouter que, selon la LCBD (loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale du 23 juin 1995 ; RS 221.213.15), le contrat-cadre ne peut pas déroger à l'art. 270 CO si le ou les cantons concernés ont, comme dans le cas présent, déclaré obligatoire l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d (art. 3 al. 4 LCDB). On ne saurait donc suivre l'appelante lorsqu'elle soutient, sur la base de l'article de l'arrêté précité, que ses propres statuts la dispenseraient de l'obligation de notifier une formule officielle de fixation du loyer initial à ses locataires. On relève encore que l'intéressée ne conteste pas le fait que les premiers juges ont retenu qu'elle n'avait pas établi que l'immeuble concerné était subventionné ou avait fait l'objet de mesures d'encouragement, de sorte que l'application de l'art. 253b al. 3 CO n'entraîne en l'espèce pas en ligne de compte.

4. L'appelante conteste la méthode utilisée par les premiers juges pour fixer le loyer initial de l'appartement loué par l'intimé. Elle fait valoir qu'il conviendrait d'appliquer la méthode absolue, que le loyer devrait en particulier être adapté en fonction de l'emplacement et qu'il y aurait lieu de se fonder sur des statistiques pour fixer le loyer initial. Elle estime ainsi que, selon les statistiques du 27 janvier 2014 de la [...], un logement de deux pièces construit en 2013 devrait avoir un loyer de 1'263 francs. A titre subsidiaire, l'appelante reproche aux premiers juges d'avoir sous-estimé la valeur locative du logement concerné. Elle expose en substance que la surface nette habitable de l'immeuble serait de 1'298,65 m² et que le loyer de l'appartement loué par l'intimé, avec vue sur le lac, devrait être arrêté à 1'200 fr. par mois.

4.1

4.1.1 Les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré (art. 269 CO). 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) ou, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais (art. 269a let. c CO).

Les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO 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 (art. 11 al. 1 OBLF). Les statistiques officielles doivent être prises en considération (art. 11 al. 4 OBLF).

4.1.2 Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché. Dans l'application de cette méthode, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère des loyers du marché (c'est-à-dire les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques et, partant, exclusifs l'un de l'autre. Ainsi, le critère fondé sur un calcul concret et individuel du coût (soit le rendement net) ne peut pas être combiné avec des facteurs liés au marché, tels qu'une valeur objectivée de l'immeuble (ATF 147 III 14 consid. 4.1 et les arrêts cités).

Le critère du rendement net de l'art. 269 CO se base sur le rendement net des fonds propres investis. Le loyer doit, d'une part, offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et, d'autre part, couvrir les charges immobilières ; le loyer est ainsi contrôlé sur la base de la situation financière de la chose louée à un moment

donné, sans égard aux accords antérieurs passés avec le locataire, lesquels ne sont pris en considération que dans l'application de la méthode relative (ATF 147 III 14 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le critère absolu des loyers usuels de la localité ou du quartier de l'art. 269a let. a CO est fondé sur les loyers du marché ; l'art. 11 OBLF détermine les loyers déterminants pour le calcul de ceux-là (cf. ATF 147 III 14 consid. 4.1 et les arrêts cités). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (cf. ATF 148 III 209 consid. 3.1 ; ATF 147 III 14 consid. 4.2 et l'arrêt cité).

En d'autres termes, si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer si le loyer litigieux est abusif au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur. Le bailleur qui, sans aucune justification, refuse ou néglige de produire les pièces comptables en sa possession (ou se défait de ces pièces afin de ne pas pouvoir les produire) viole son obligation de collaboration. C'est dans le cadre de l'appréciation des preuves que le juge tirera les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve. En l'absence de tout autre élément de preuve, le refus du bailleur peut convaincre le juge de la fausseté complète ou partielle de ses allégations et l'amener à croire les indications de l'autre partie. Toutefois, s'il dispose de données statistiques cantonales ou communales, le juge ne peut se contenter de tirer les conséquences du refus du bailleur, mais doit faire intervenir ces données dans le cadre de l'appréciation globale des preuves. Ces statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, constituent, faute de mieux, un repère objectif pouvant être pris en compte pour fixer le loyer admissible, le cas échéant

en pondérant les chiffres en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou de l'expérience du juge (cf. ATF 142 III 575 consid. 2.2).

4.1.3 Le législateur était parfaitement conscient des risques inhérents à un système des loyers calculés sur la base des coûts. C'est la raison pour laquelle, prévoyant que l'art. 269 CO risquait de mettre un frein à la construction de nouveaux logements, il a introduit, en 1989, la possibilité, pour les « constructions récentes », de calculer le loyer en fonction du rendement brut, celui-ci permettant au bailleur d'obtenir un rendement supérieur à celui autorisé par les autres critères légaux ; il s'agit d'une exception au rendement net prévu à l'art. 269 CO (TF 4A_465/2015 du 1^{er} mars 2016 consid. 5.6.1).

L'art. 269a let. c CO ne s'applique qu'aux constructions récentes, soit celles dont il est encore aisé de déterminer le prix de revient, ce qui est le cas pour les immeubles jusqu'à dix ans d'âge environ (Lachat et al., op. cit., p. 619), étant précisé qu'est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins au moment où débute le bail (cf., pour le détail, ATF 148 III 209 consid. 3.1 et les arrêts cités). Pour apprécier le critère de l'art. 269a let. c CO, les coûts du propriétaire, tels que les coûts financiers, les frais d'entretien et les charges courantes, sont pris en compte en fonction de données générales et abstraites, lors de la fixation du taux de rendement admissible (Lachat et al., op. cit., p. 619). Le taux de rendement admissible se définit au regard de la nécessité d'obtenir un rendement brut devant « couvrir les frais ». Ce rendement brut doit donc être suffisant pour que le bailleur puisse rentabiliser son capital propre et assumer ses charges financières (intérêts des fonds empruntés), ses charges courantes et ses frais d'entretien. En cumulant ces divers postes en fonction des données générales, la pratique a retenu un taux admissible de l'ordre de 2% à 2,5%, voire de 3% au-dessus de l'intérêt hypothécaire de référence (ATF 118 II 124 consid. 5 ; Lachat et al., op. cit., pp. 620 s. et les références citées). Dans cette fourchette, il convient de tenir compte, à la hausse comme à la baisse, des particularités de

l'investissement, notamment le rapport entre le prix du terrain et celui de la construction, le prix du terrain ne nécessitant pas d'entretien ; le prix particulièrement élevé du terrain plaide pour un taux proche de 2% (Bohnet/Broquet, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., Bâle 2017, n. 103 ad art. 269a CO). Le rendement brut se détermine par le rapport exprimé en pourcent entre le loyer net de l'objet loué et les frais d'investissement ([état locatif x 100] : frais d'investissement = taux de rendement brut) ; les frais d'investissement correspondent au prix du terrain et au coût de la construction, ainsi qu'aux frais annexes qui leur sont liés (Lachat et al., op. cit., pp. 619 et 631). Le taux hypothécaire à prendre en considération est celui du marché. Le taux hypothécaire effectivement pratiqué par le prêteur du bailleur, notamment celui prévu par un contrat de prêt hypothécaire à taux fixe, ne doit pas être retenu (Lachat et al., op. cit., pp. 589 s.). Ainsi, il s'impose de tenir compte du taux de référence publié par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), conformément à l'art. 12a al. 1 et 2 OBLF (Lachat et al., loc. cit.).

S'agissant du taux de majoration admissible, le Tribunal fédéral, en matière de calcul de rendement net, admet que le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués soit fixé à 2%, et non plus à 0,5%, en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2% (cf. ATF 147 III 14 consid 8.4). Il admet également que la limitation à 40% du coût des fonds propres, sans égard aux fonds propres réellement investis, ne peut alors être maintenue (cf. ATF 147 III 14 consid. 8.3). La doctrine et la jurisprudence cantonale en ont déduit que le taux de rendement admissible en matière de calcul du rendement brut devait également être réévalué, sauf à être inférieur au rendement net, ce qui serait difficilement compréhensible, et que la majoration de 2% à 2,5%, voire à 3% (cf. *supra*), devait ainsi être de 3,5% à 4% (cf. CACI 1^{er} avril 2021/162 consid. 4.2 ; Conod, « Rendement net art. 269 CO ; réévaluation des fonds propres ; taux de rendement des fonds propres », *Newsletter bail.ch*, décembre 2020, p. 7).

4.2

4.2.1 En l'espèce, l'immeuble dans lequel l'intimé loue le logement litigieux à l'appelante a été érigé il y a moins de dix ans, de sorte qu'il s'agit d'une construction récente. Dans ce cas, les premiers juges pouvaient, dans le cadre du calcul du loyer initial, faire exception au calcul selon le rendement net prévu à l'art. 269 CO et fixer le loyer initial en appliquant le critère du rendement brut au sens de l'art. 269a let. c CO, l'application de ce critère étant d'ailleurs plus favorable au bailleur qu'un calcul du rendement net de l'immeuble concerné. Les éléments nécessaires au calcul du rendement brut de l'immeuble figurent au dossier, de sorte que le recours à des statistiques était exclu. On sait en effet que le prix d'acquisition du terrain s'est élevé à 813'680 fr., que le coût de la construction s'est monté à 4'412'281 fr. et que la construction du garage, qui ne doit pas être prise en compte dans la mesure où l'intimé n'y loue aucune place de parc, a coûté 475'465 francs. Dans ces circonstances, la méthode absolue de fixation du loyer devait être appliquée et l'autorité de première instance n'avait pas besoin de se référer à des statistiques pour fixer le loyer initial du logement litigieux. Selon la jurisprudence, l'utilisation de celles-ci, qui entre en ligne de compte dans le cadre du critère des loyers du marché au sens de l'art. 269a let. a CO, n'intervient en effet que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de calculer le rendement de l'objet loué, la priorité devant être donnée au critère du rendement (cf. notamment ATF 142 III 575). Le grief de l'appelante est donc infondé.

4.2.2 L'appelante, qui estime que les premiers juges auraient sous-évalué la valeur locative du logement litigieux, expose que le montant total de la construction s'élèverait à 5'225'961 fr., correspondant selon elle à un montant de 4'750'497 fr. pour les frais liés aux habitations et à un montant de 478'465 fr. pour les frais liés au garage, que le taux de rendement admissible serait de 6% et que le rendement brut de l'habitation serait dès lors de 285'030 francs. Elle indique toutefois que la surface nette habitable de l'immeuble ne serait pas de 1'330,90 m², comme l'ont retenu les premiers juges, mais de 1'298,65 m². Elle explique cette différence de 32,25 m² par le fait qu'il conviendrait de tenir compte de la moitié de la surface des balcons pour l'ensemble des appartements

de l'immeuble, et non seulement, comme l'a fait l'autorité de première instance, pour le logement loué à l'intimé.

Dans le cadre de leur calcul du rendement brut, les premiers juges ont, comme on l'a vu, arrêté le montant du coût total d'acquisition de l'immeuble concerné à 4'750'496 fr. (813'680 fr. + 4'412'281 fr. - 475'465 fr.). On relève à cet égard une erreur, dans la mesure où le résultat de ce calcul donne en réalité 4'750'316 francs. Ils ont ensuite majoré le taux hypothécaire de référence, qui était de 2% lors de la conclusion du contrat, de 4% et ont retenu un rendement brut annuel admissible de 285'029 fr. 76 (4'750'496 fr. x 0,06) qui devait être de 285'018 fr. 96 (4'750'316 fr. x 0,06). Enfin, l'autorité de première instance a relevé que, selon le document intitulé « situation 2013 », la surface nette habitable totale de l'immeuble était de 1'330,90 m² et celle de l'appartement de l'intimé de 56,4 m², dont il y avait lieu de déduire, selon les recommandations de l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (ci-après : l'USPI), la moitié de la surface du balcon, soit 2,15 m². Elle a considéré que le loyer mensuel admissible du logement était ainsi de 968 fr. 20, montant qu'elle a apparemment arrondi à 970 fr. ([285'029 fr. 76 : 1330,90 m²] x 54,25 m² : 12).

L'argumentation de l'appelante est pertinente sur ce point. Dès lors que, dans le calcul de la surface nette habitable, on réduit, selon les recommandations de l'USPI, la surface du balcon de moitié, il convient de le faire non seulement pour l'appartement litigieux, mais aussi pour les autres logements de l'immeuble. Or, l'autorité de première instance ne l'a pas fait, puisqu'elle s'est limitée à réduire de moitié la surface du balcon de l'intimé dans son calcul. Selon le document intitulé « situation 2013 » établi par l'appelante, l'immeuble contient, d'une part, cinq appartements de 2 pièces de 56,40 m² avec un balcon de 4,30 m², ce qui donne un total de surface de balcon de 21,5 m² et, d'autre part, dix appartements de 3,5 pièces de 99,40 m² avec un balcon de 6 m², ce qui fait une surface totale de balcon de 60 m², les trois studios de 18,30 m² n'ayant pas de balcon. Ainsi, la surface totale de balcon de l'immeuble s'élève à 81,5 m², qu'il y a lieu de réduire de moitié, soit par 40,75 m², et de déduire de la surface

nette habitable totale, par 1'330,90 m², donnant en définitive une surface nette habitable de 1'290,15 m².

Au vu de ces éléments, le loyer initial de l'appelante devrait être fixé à 998 fr. 73 ([285'018 fr. 96 : 1'290,15 m²] x 54,25 m² : 12 mois). L'appelante a pour sa part calculé un résultat de 992 fr. 24, mais entend « corriger » le loyer de l'appartement et l'augmenter à 1'200 fr., parce qu'il y aurait, selon elle, lieu de l'adapter en fonction de son emplacement. Elle estime en particulier qu'il conviendrait de tenir compte de la vue sur le lac du logement de l'intimé. Cependant, outre que l'intéressée n'explique pas comment elle parvient à un montant de 1'200 fr., le raisonnement qu'elle tient est erroné. Pour fixer le loyer initial, l'intéressée n'a en effet pas la possibilité d'appliquer, en plus du critère du rendement, le critère des loyers du marché en comparant les loyers appliqués dans la localité ou le quartier. Selon la jurisprudence, le critère du rendement a la priorité et les deux critères précités, qui ne peuvent être combinés, s'excluent l'un de l'autre.

Ainsi, l'appel doit, sous réserve du sort de l'appel joint (cf. consid. 6 *infra*), être très partiellement admis sur ce point. Il résulte de ce qui précède que le loyer mensuel dû par l'intimé à l'appelante pour l'appartement en question doit être fixé à 998 fr. 75 dès le 1^{er} novembre 2013. L'appelant devra dès lors rembourser à l'intimé, dans les trente jours à partir de l'entrée en force du présent arrêt, les montants versés en trop à titre de loyer par celui-ci, soit 201 fr. 25 par mois depuis le 1^{er} novembre 2013. Le montant de la garantie de loyer, convenue à l'art. 5 du contrat de bail conclu entre les parties le 16 octobre 2013, sera enfin réduit à 2'996 fr. 25.

5. A sa conclusion III, l'appelante a conclu à ce qu'il soit constaté que l'intimé a agi de façon téméraire en utilisant le défaut de notification de la formule officielle relative à la fixation du loyer initial pour compenser le non remboursement du matériel qui était entreposé dans sa cave. Il requiert l'allocation de dépens pour « démarches téméraires ».

5.1 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Il doit ainsi s'efforcer d'établir que la décision attaquée est entachée d'erreurs, que ce soit au niveau des faits constatés et/ou des conclusions juridiques qui en sont tirées. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_356/2020 du 9 juillet 2020 consid. 3.2 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1). En cas de conclusions chiffrées, celles-ci doivent en outre être justifiées, sous peine d'irrecevabilité, dans la motivation (cf. TF 4A_260/2022 du 7 mars 2023 consid. 1.2).

5.2 En l'espèce, l'appelante se limite à prendre la conclusion III précitée, mais n'expose aucune motivation à cet égard. Elle n'explique donc pas comment l'intimé aurait agi de façon téméraire. Par ailleurs, dans leur jugement, les premiers juges ont examiné le moyen de l'appelante selon lequel l'intimé aurait commis un abus de droit en invoquant la nullité de son loyer initial et ont rejeté celui-ci (jgt, pp. 11 à 12). L'intéressée n'a pas remis en cause ce passage du jugement querellé, comme il lui appartenait de le faire. Il s'ensuit que la conclusion III de l'appelante ne répond pas aux exigences de motivation prévues à l'art. 311 al. 1 CPC et doit être déclarée irrecevable.

6. Dans son appel joint, l'intimé reproche aux premiers juges d'avoir opéré une majoration de 4% au calcul du rendement de l'immeuble qu'il loue à l'appelante. Il estime qu'un tel raisonnement serait critiquable, dès lors que les bases de calcul du rendement brut et du rendement net ne seraient pas identiques, et qu'une majoration de l'ordre de 2,5% aurait été largement suffisante afin de tenir compte du but de la loi et pour garantir un rendement brut suffisant au bailleur. L'intimé expose que, selon ce taux de majoration, le rendement brut annuel admissible de l'immeuble en question se serait élevé à 213'772 fr. 30 et que le loyer admissible aurait dû être fixé à 726 fr. 14 par mois, et non à 968 fr. 20 par mois.

Il n'y a pas lieu de suivre le raisonnement de l'intimé. Celui-ci se contente en effet tout d'abord d'affirmer que l'arrêt rendu le 1^{er} avril 2021 sur cette question par l'autorité de céans (cf. CACI 1^{er} avril 2021/162) serait controversé et que les bases de calcul du rendement brut et du rendement net ne sont pas les mêmes. Il ne fournit toutefois aucune explication complémentaire à cet égard et ne détaille pas sur quelle base il s'est fondé pour procéder à son propre calcul, de sorte qu'il n'apparaît pas respecter l'obligation de motivation (cf. consid. 5.2 *supra*). On rappelle par ailleurs que le calcul du rendement brut, plus favorable au bailleur, s'applique, comme dans le cas présent, aux constructions récentes et qu'il est censé encourager les constructions (cf. Bohnet/Broquet, op. cit., n. 97 ad art. 269a CO). Si on suivait l'intimé, il se produirait des cas où le rendement net serait calculé à un montant égal, voire supérieure, à celui du rendement brut. Or, c'est précisément ce qu'a voulu éviter l'autorité de céans en rendant son arrêt du 1^{er} avril 2021.

A titre d'exemple théorique, pour un immeuble entièrement financé par des fonds propres, en supposant un taux hypothécaire de référence de 2%, le rendement admissible de ceux-ci serait, selon la jurisprudence actuelle, de 4% en prenant en compte la méthode du rendement net. Cependant, il faudrait encore tenir compte des charges courantes et d'entretien, qui représentent en pratique entre 15% et 20% de l'état locatif (cf. Lachat et al., op. cit., p. 562). Cela signifie que le

rendement des fonds propres, à 4%, devra correspondre à 80% de l'état locatif, c'est-à-dire que l'état locatif admissible doit correspondre à 5% de l'investissement. Pour le même immeuble, le rendement brut admissible, avec une majoration de 2,5%, serait de 4,5% des fonds propres et donc inférieur au rendement net, ce qui est insoutenable. Dans le cas d'un immeuble financé à 60% par des fonds étrangers, le calcul dépend des conditions concrètes posées par le prêteur. Le taux moyen des emprunts sera vraisemblablement supérieur au taux de référence. En supposant un taux moyen de 3%, le rendement net, correspondant à 80% de l'état locatif, est de 3,4% (rendement des fonds propres : X [= investissement total] \times 40% \times 4% = 1,6% + charges financières : $X \times$ 60% \times 3% = 1,8%), de sorte que le rendement net admissible est de 4,25% (3,4% \times 1,25), presque égal au rendement brut admissible de 4,5%, et cela sans tenir compte de l'indexation des fonds propres (cf. Lachat et al., op. cit., p. 542).

Il s'ensuit que la majoration de 4% opérée par les premiers juges, qui ont suivi l'arrêt rendu le 1^{er} avril 2021 par l'autorité de céans, est adéquate et doit être confirmée, et que c'est à juste titre qu'ils ont utilisé un taux de 6% (taux hypothécaire de 2% + majoration de 4%) pour calculer le rendement brut annuel admissible de l'immeuble litigieux. On peut encore relever qu'avant la nouvelle juris-prudence fédérale (ATF 147 III 14), pour un taux de référence de 2%, les fonds propres devaient, en matière de rendement net, rapporter 2,5% et le rendement brut d'un immeuble devait être, suivant les cas, de 4% à 4,5%, voire à 5%. Depuis le changement de jurisprudence, les fonds propres doivent rapporter, dans le cadre d'un calcul de rendement net, avec un taux de référence de 2%, 4,5%. Il ne serait dès lors ainsi pas soutenable de maintenir le rendement brut entre 4% et 4,5%. Dans ces conditions, le taux de 6% précité est conforme à la règle posée par le Tribunal fédéral, le rendement brut représentant toujours 1,5% de plus que le rendement admissible des fonds propres.

7. En définitive, l'appel doit être très partiellement admis et l'appel joint doit être rejeté. Le jugement entrepris sera dès lors réformé

aux chiffres I, II et III de son dispositif dans le sens des considérants (cf. consid. 4.2.2 *supra*) et confirmé pour le surplus.

Les frais relatifs à l'appel principal, arrêtés à 1'552 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront, vu le sort de la cause, mis par 1'400 fr. à la charge de l'appelante et par 152 fr. à la charge de l'intimé (art. 106 al. 2 CPC). Les frais relatifs à l'appel joint, arrêtés à 1'580 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé devra enfin rembourser à l'appelante la somme de 152 fr. à titre de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimé obtient presque entièrement gain de cause sur l'appel de l'appelante, mais succombe sur l'entier de son appel joint. Il se justifierait, dans ces conditions, de compenser les dépens, mais on ne peut allouer aucun dépens à l'appelante, qui a agi sans l'assistance d'un mandataire. Il se justifie dès lors de mettre à la charge de l'appelante, pour l'ensemble de la cause, des dépens réduits de quatre dixièmes (cf. art. 106 al. 2 CPC). Ainsi, la charge des dépens pouvant être évaluée pour l'intimé, au regard de la teneur de sa réponse, à 3'000 fr., l'appelante lui versera des dépens réduits de deuxième instance de 1'200 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est très partiellement admis.
- II. L'appel joint est rejeté.

III. Le jugement est réformé aux chiffres I, II et III de son dispositif comme il suit :

I. Le loyer mensuel initial dû par le demandeur E. _____ à la défenderesse K. _____ pour l'appartement de deux pièces qu'il loue au 4^e étage de l'immeuble sis [...], est fixé à 998 fr. 75 (neuf cent nonante-huit francs et septante-cinq centimes) dès le 1^{er} novembre 2013.

II. La défenderesse K. _____ est tenue de restituer au demandeur E. _____, dans les trente jours dès l'entrée en force du présent jugement, les montants versés en trop à titre de loyer, soit 201 fr. 25 (deux cent un francs et vingt-cinq centimes) par mois dès le 1^{er} novembre 2013.

III. Le montant de la garantie de loyer convenue à l'art. 5 du contrat de bail conclu entre la défenderesse K. _____ et le demandeur E. _____ le 16 octobre 2013 est réduit à 2'996 fr. 25 (deux mille neuf cent nonante-six francs et vingt-cinq centimes).

Le jugement est confirmé pour le surplus.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'132 fr., sont mis par 1'400 fr. (mille quatre cents francs) à la charge de l'appelante K. _____ et par 1'732 fr. (mille sept cent trente-deux francs) à la charge de l'intimé E. _____.

V. L'intimé E. _____ doit verser à l'appelante K. _____ la somme de 152 fr. (cent cinquante-deux francs) à titre de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance.

VI. L'appelante K._____ doit verser à l'intimé E._____ la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.

VII. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- K._____,
- Me Carole Wahlen, avocate (pour E._____),

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 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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).

Le greffier :