

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 17 octobre 2022

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
M. Hack et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffier : Mme Umulisa Musaby

\*\*\*\*\*

**Art. 259 ss et 270 al. 2 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **A.Q.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 11 janvier 2021 par le Tribunal  
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **R.**\_\_\_\_\_  
et **W.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du  
Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 11 janvier 2021, motivé le 29 décembre 2021, le Tribunal des baux a rejeté la conclusion provisionnelle prise par la défenderesse A.Q. \_\_\_\_\_ contre les demandeurs R. \_\_\_\_\_ et W. \_\_\_\_\_ (I), a prononcé que le loyer mensuel initial dû par les demandeurs à la défenderesse pour l'appartement qu'ils louaient au rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble sis chemin [...], à [...], était fixé à 1'400 fr., toutes charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2018 (II), que la défenderesse devait immédiat paiement aux demandeurs, solidairement entre eux, de la somme de 13'085 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 13 février 2020 sur la somme de 1'085 fr. et sans intérêts sur le solde, en remboursement du trop-perçu de loyer ainsi qu'à titre de réduction de loyer (III), que les loyers consignés par les demandeurs sur le compte de consignation n° [...] ouvert auprès de la Banque Cantonale Vaudoise étaient immédiatement libérés en faveur des demandeurs en paiement partiel du montant alloué sous chiffre III ci-dessus (IV), que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VI).

Les premiers juges ont retenu que la formule officielle remise aux demandeurs était viciée du fait qu'elle ne comportait aucune mention sous la rubrique relative au loyer du précédent locataire, ce qui entraînait la nullité du loyer initial. Ils ont considéré que le droit des demandeurs d'invoquer la nullité du loyer initial et de faire valoir les prétentions qui en découlaient n'était pas prescrit. Aucun abus de droit n'a été retenu. Dans le cadre de la fixation judiciaire du loyer initial, les magistrats ont retenu que l'immeuble dont il était question était un immeuble ancien, de sorte que le critère du rendement devait être écarté pour laisser place au critère des loyers usuels de la localité ou du quartier. Après examen des huit annonces immobilières d'appartements offerts à la location, il a été retenu que les titres en question ne permettaient pas de retenir cinq exemples de comparaison valables dans le cadre de l'examen strict du critère des loyers usuels. Après avoir évoqué le loyer moyen au mètre carré par an et

les loyers des précédents locataires comme indices non déterminants, les magistrats se sont référés aux statistiques officielles, que les parties n'avaient pas produites mais qui pouvaient être consultées au vu de leur caractère notoire. La question du nombre de pièces de l'appartement litigieux s'est posée, à laquelle les premiers juges ont répondu en arrêtant qu'il s'agissait d'un trois pièces et demie. Ainsi, les statistiques pour un logement de trois et quatre pièces ont été observées, lesquelles indiquaient une fourchette comprise entre 1'264 francs et 1'678 francs. Pour arrêter le loyer, « tout compris », à 1'400 fr., les premiers juges ont également tenu compte de certains équipements spécifiques, à savoir les installations de massage dans la salle de douche, une buanderie avec lave-linge et sèche-linge, une terrasse, un jardin ainsi qu'une piscine enterrée de 50 m<sup>3</sup>, tout en précisant qu'il n'était pas démontré que le standing de l'objet loué serait spécialement élevé, ni que son état d'entretien général serait particulièrement bon. Il n'a pas été tenu compte de la place de parc mise à disposition à bien plaisir, ni du montant des charges couvertes par le loyer, à défaut de tout moyen de preuve sur le sujet.

Les premiers juges ont par ailleurs considéré qu'il était établi que l'appartement litigieux avait été affecté par un problème de moisissure, qui en avait impacté l'usage dans une mesure justifiant de réduire le loyer à hauteur de 15 %.

**B.** Par acte posté le 1<sup>er</sup> février 2022, A.Q. \_\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais, à la réforme des chiffres II à IV de son dispositif, en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement précité soit fixé à 1'800 fr., toutes charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2018 (ch. Ia), que l'appelante doive immédiatement paiement aux intimés de la somme de 4'000 fr., sans intérêt, en remboursement du trop-perçu de loyer (ch. IIb) et que les loyers consignés soient immédiatement libérés en faveur des intimés en paiement intégral du montant alloué sous chiffre IIb ci-dessus (ch. IIc).

Par acte du 9 mai 2022, R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimés) ont conclu, avec suite de frais, au rejet de ces conclusions.

Par avis du 28 juin 2022, 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'écritures 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 entrepris, complété par les pièces du dossier :

**1.** Par donation du 17 octobre 1983, l'appelante est devenue propriétaire de l'immeuble sis [...], à [...] (parcelle n° [...] de ladite commune).

**2.** Le 16 octobre 2006, B.Q.\_\_\_\_\_, fille de l'appelante, a pris à bail de cette dernière un appartement dans l'immeuble susmentionné. Ce contrat indique que l'appartement comporte quatre pièces et demie, que le bail a été conclu pour une période allant du 16 octobre 2006 au 16 octobre 2007, qui se renouvelait aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance avant la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 1'100 fr., auxquels s'ajoutaient un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 50 fr., ainsi que 50 fr. pour la location d'une place de parc.

**3.** Le 15 août 2015, l'appelante, en qualité de bailleuse, et la dénommée [...], en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer relatif à l'appartement précité. Ce contrat a été conclu pour une période allant du 15 août 2015 au 15 août 2016 et se renouvelait par la suite 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 a été fixé à 1'900 fr., auxquels s'ajoutait

un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 300 francs. Le loyer net précité incluait également l'usage de deux places de parc.

Le contrat de bail mentionne par ailleurs qu'il s'agit d'une « 1ère mise en location ».

**4.** Le 1<sup>er</sup> février 2016, une formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail a été établie, désignant B.Q.\_\_\_\_\_ et [...], en qualité de locataires, et l'appelante, en qualité de bailleuse. Cette formule officielle se rapporte à un appartement de trois pièces et demie au rez-inférieur de l'immeuble litigieux. Elle indique que, depuis le 16 octobre 2006, l'ancien locataire payait un loyer de 1'150 fr., plus un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 50 fr. et que le loyer mensuel d'B.Q.\_\_\_\_\_ et [...] était fixé à 1'200 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 300 fr. en sus.

Il résulte des déclarations d'B.Q.\_\_\_\_\_, auditionnée en qualité de témoin, que le logement, objet de ce contrat, était le même que celui qu'elle avait précédemment loué dans l'immeuble litigieux, malgré sa désignation différente sur les deux contrats quant au nombre de pièces.

**5. a)** Le 28 août 2018, l'appelante, toujours en qualité de bailleuse, a conclu un contrat de bail à loyer avec les intimés, en qualité de locataires. L'intimé est l'associé-gérant, avec signature individuelle, de la société [...], inscrite au Registre du commerce du canton de Vaud le 21 novembre 2013 et qui a pour but spécifique la gestion de déchets et pour but général "toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rapportant directement à son but social".

Le contrat signé par les intimés indique qu'il s'agissait d'une « première mise en location hors famille » d'un appartement d'une surface approximative de 90 m<sup>2</sup> au rez-inférieur, appartement comprenant une cuisine agencée, une salle à manger-véranda, une salle de bain avec « meuble-cabine-lift massage-luminaire-wc », une buanderie équipée d'une machine à laver et d'un sèche-linge, une terrasse et un jardin

exclusifs, une piscine enterrée de 50 m<sup>3</sup> à usage exclusif, ainsi qu'une place de parc. Ce contrat de bail a été conclu pour une période allant du 1<sup>er</sup> septembre 2018 au 1<sup>er</sup> septembre 2019 et se renouvelait ensuite aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance avant la prochaine échéance. Le loyer mensuel a été fixé à 2'000 fr. tout compris. Le contrat précisait en outre que l'appartement comprenait un compteur individuel pour les frais de chauffage, qui étaient à la charge des locataires et qu'une place de parc était mise à disposition à titre gratuit et à bien plaisir. Enfin, dans les dispositions complémentaires, il stipulait ce qui suit : "chat et lézard autorisé".

Au moment de la conclusion de ce contrat, le taux d'intérêt hypothécaire s'élevait à 1,5 % et l'indice suisse des prix à la consommation à 101.8 points (août 2018, base 2015).

Une garantie locative de 2'500 fr. a été constituée aux noms des intimés sur le compte n° [...] ouvert auprès de la Banque Cantonale vaudoise.

Les locataires se sont vu remettre une formule officielle de notification de leur loyer initial. Celle-ci indiquait qu'il s'agissait d'une « première mise en location ». Aucun montant ne figurait sous la rubrique libellée « loyer dû par le précédent locataire ».

**b)** B.Q. \_\_\_\_\_ a déclaré, lors de son audition en qualité de témoin, qu'elle était une amie des intimés et que ces derniers lui avaient régulièrement rendu visite dans l'appartement litigieux lorsqu'elle y résidait. Elle a précisé que les intimés avaient manifesté leur intérêt pour cet appartement et qu'il leur avait donc été proposé à la location lorsqu'elle avait décidé de le quitter. Toujours selon ce témoin, le loyer dont elle s'acquittait était un loyer de faveur s'inscrivant dans un cadre familial. Elle a également précisé que les intimés connaissaient le montant de son loyer et savaient qu'ils auraient à s'acquitter d'un loyer plus élevé.

L'intimé a pour sa part déclaré, lors de son interrogatoire, qu'il n'avait jamais eu connaissance du loyer payé par B.Q. \_\_\_\_\_ avant la signature du contrat de bail. Il a indiqué que l'intimée et lui avaient eu connaissance d'un vice entachant la formule officielle qui leur avait été remise lorsqu'ils avaient consulté l'Asloca en lien avec une problématique de défauts de la chose louée, ceci peu de temps avant la procédure de conciliation à ce sujet et la notification de leur résiliation de bail (cf. *infra* let. C/ch. 9 et 11).

**6.** Un état des lieux d'entrée s'est tenu le 4 septembre 2018 en présence des parties. Le procès-verbal dressé à cette occasion indiquait notamment que les peintures de la salle à manger, des deux chambres, de la véranda, du hall et de la cuisine nécessitaient une réfection et que le parquet de la petite chambre devait être changé. La rubrique « observations » mentionnait que tous les stores électriques de toutes les fenêtres et baies à translation, ainsi que les cinq télécommandes, avaient été vérifiés par l'entreprise [...] et qu'une poignée devait être posée par cette société sur l'une des baies.

Les parties ont également signé un document intitulé « Annexe au bail à loyer », qui précisait que le locataire était responsable de l'entretien annuel de la piscine et de ses appareils, ainsi que de l'entretien des extérieurs et de tout le matériel mis à sa disposition à bien plaisir.

**7.** Le 21 octobre 2019, l'intimé, se référant à une lettre que la bailleuse avait envoyée en date du 25 septembre 2019, lui a adressé le courrier suivant, intitulé « 2<sup>ème</sup> RAPPEL - facture 19-35-592 » :

- « 1) L'entretien des extérieurs et de la piscine ont toujours été effectués. Selon notre arrangement, vous avez souhaité que je réalise des travaux complémentaires que vous vous étiez oralement engagée à me rémunérer.
- 2) - 3) Les portails et panneaux de barrières dont vous faites mention ont été débarrassés à votre demande dans le cadre de ma pratique professionnelle ([...] Service). Je précise que les barrières sont tombées sous l'effet du vent peu après mon arrivée en raison d'un défaut d'entretien de votre part.
- 4) Le liner de la piscine a cédé par l'usure du temps car il semble qu'aucune réparation n'ait jamais été effectuée depuis son

existence. Cette piscine n'étant pas couverte, elle subit directement les affres du temps (particulièrement en hiver).

- 5) Quant aux gazons, ce dernier a toujours été entretenu et tondu par mes soins. A mon arrivée, il était déjà passablement abîmé par les précédents locataires. C'est pourquoi, j'ai semé cet été afin de lui donner une nouvelle vie.

[...]».

Dans un courrier du 25 novembre 2019, les intimés ont relancé l'appelante en ces termes :

« [...] Notre courrier recommandé, daté du 21.10.2019, n'a fait l'objet d'aucune réponse de votre part, à ce jour.

En complément à notre missive, nous vous informons des problèmes auxquels nous sommes exposés dans l'appartement que nous louons, à savoir :

- l'absence de barrières sur une certaine portion du pourtour de la propriété représente un danger. En effet, à cet endroit, un vide d'environ 2 mètres demeure accessible et peut engendrer un risque de chute.
- en outre, les deux stores électriques, habillant les fenêtres du salon, ont cessé de fonctionner de manière subite il y a de cela 1 mois. Nous aurions pu vous en aviser plus tôt moyennant que vous ayez pris soin de répondre à nos courriers, ce qui n'a pas été le cas.
- de plus, dans toutes les pièces de l'appartement, à l'exception de la cuisine, de la moisissure en grande quantité a envahi tous les murs, ceci en dépit de l'aération régulière de l'appartement. Cette situation insalubre peut générer des problèmes de santé et a notamment déjà occasionné des dégâts sur certains de nos meubles ainsi qu'une partie de nos vêtements [...] »

Le 26 novembre 2019, les intimés ont envoyé un troisième courrier à l'appelante, dans lequel ils impartissaient à cette dernière un délai au 15 janvier 2020 pour qu'elle entreprenne les travaux nécessaires afin d'éliminer l'ensemble des défauts invoqués, faute de quoi ils procéderaient à la consignation de leur loyer.

L'appelante a répondu, par courrier du 30 novembre 2019, qu'elle avait été stupéfaite en découvrant l'état de l'appartement litigieux. Elle y reprochait aux intimés un manque d'entretien de leur logement, notamment du fait que la fenêtre de la buanderie demeurait fermée et que la salle de bain était chauffée à 35 degrés afin que le lézard des locataires puisse y vivre. Selon elle, ces négligences avaient provoqué en peu de temps le développement et la prolifération de bactéries

nécessitant une désinfection et une aération répétée de l'appartement, ce qui n'avait pas été fait. Elle faisait par ailleurs grief aux intimés de ne pas avoir respecté les consignes selon lesquelles tous les radiateurs électriques devaient être enclenchés sur le mode « consommation moyenne », d'avoir encombré l'appartement par des meubles et de posséder plusieurs chats. Concernant la piscine, ils n'avaient selon elle pas respecté les consignes d'hivernage, causant ainsi des dégâts sur les tuyaux. Enfin, elle les informait de sa volonté de bientôt résilier leur contrat de bail.

**8. a)** Le 19 décembre 2019, les entreprises D.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_SA ont inspecté l'appartement litigieux : la première à la requête de l'appelante et la seconde à la requête des intimés (all. 30 ; P. 11 et appel, p. 3 ch. 3).

Le 20 décembre 2019, D.\_\_\_\_\_ a adressé un rapport à l'appelante, dans lequel elle a fait les constats suivants :

« [...] nous avons relevé une température ambiante moyenne de 19,5 degrés pour un taux d'humidité relative de 70% soit 9,7 Gr/m<sup>3</sup> en humidité absolue, ce qui est assez conséquent.

Les photos thermiques nous montrent clairement la présence de gros ponts de froid dans différents endroits autour des fenêtres, murs et plafonds de cet appartement (entrée, salon, chambre, local technique et salle-de-bains). Cf. photos ci-jointes.

Ce phénomène de ponts de froid pourrait certainement être atténué en procédant à la pose de panneaux d'isolation périphérique sur la façade à l'extérieur, ou également de panneaux isolants à l'intérieur de l'appartement.

Il y a également de gros ponts de froid le long des portes et fenêtres : ce phénomène pourrait être résolu en procédant au changement des joints souples qui sont vieillissants.

En l'état actuel des choses, cet appartement est certes sujet aux ponts de froid, mais il nous est très difficile de nous prononcer sur le fait qu'il y ait eu une ou plusieurs surchauffes du logement sur une certaine durée et qui aurait pu aggraver tous ces phénomènes. [...] »

Le 6 janvier 2020, l'entreprise [...], agissant sur réquisition des intimés, a à son tour établi un rapport de constat et d'analyse. Il y est relevé que les hivers dès 2011 ont connu des températures extérieures basses prolongées qui ont favorisé l'apparition de condensation et de

moisissures et qui n'ont pas permis un assèchement normal optimal pendant les mois les plus chauds, de sorte que passablement d'humidité était restée à l'intérieur des éléments de construction. Ce rapport indique également que les causes des moisissures sont des ponts de froid importants à plusieurs endroits, provenant de la construction proprement dite et des transformations ultérieures. Enfin, il y est précisé que les locataires n'ont aucune responsabilité dans ces défauts de construction ou d'entretien.

Le 28 janvier 2020, S. \_\_\_\_\_ SA, peintre auprès de l'entreprise S. \_\_\_\_\_ SA, a adressé le courriel suivant à "[...] services@hotmail.com >" (réd. : soit à la boîte e-mail de l'intimé au vu de ce prénom "[...]" faisant référence à l'intimé et du nom de sa société [...]) :

« [...]

1. Il n'y a aucune isolation thermique tant à l'extérieur, sur la façade, qu'à l'intérieur, sur les murs de cet appartement.
2. Toutes les taches de moisissures et autres dégâts visuels à l'intérieur sont uniquement dus à ce que l'on appelle un pont de froid (températures trop chaudes à l'intérieur et trop froides à l'extérieur).
3. Il n'y a aucune armoire ou autre mobilier aménagé devant ses taches ce qui inévitablement accentuerait encore ce phénomène.
4. Cet appartement est propre et bien entretenu et également il me semble aéré de manière tout à fait normale, aucune odeur d'humidité ou de moisissure n'a été ressentie.
5. De plus, la partie Nord de cet appartement est sous le niveau de la terre ce qui favorise encore ces problèmes d'humidité.
6. la seule solution efficace pour remédier à ses problèmes serait d'isoler cet appartement depuis l'extérieur avec une isolation périphérique, ce qui engendrerait des frais très importants et ou je conçois, disproportionnés par rapport au loyer qui peut être attribué à ce type de logement.
7. Une solution intermédiaire serait d'isoler de la même manière cet appartement mais depuis l'intérieur, mais à mon avis le problème ne serait que reporter dans le temps, car tôt ou tard ces ponts de froid « points de rosée » sortiront(*sic*) d'une manière ou d'une autre.
8. En l'état actuel des choses, un nettoyage avec de l'eau de javel et si besoin l'application de peinture appropriée et dites « anti-moisissures » serait un bon compromis et à exécuter une à deux fois par année au maximum (ces dégâts sont essentiellement dus en hiver, du fait de fortes différences de températures) par une entreprise du choix du propriétaire et tout cela pour des frais relativement normaux.

Enfin et selon notre expérience, je suis convaincu que le locataire n'est en aucun cas responsable de l'état de ses murs au vu de tout ce qui précède. »

**b)** Le témoin B.Q. \_\_\_\_\_ a déclaré ne jamais avoir constaté la présence de moisissures dans l'appartement litigieux lorsqu'elle y habitait, ni lorsqu'elle avait rendu visite aux intimés deux ou trois mois après leur emménagement. Elle a précisé que lorsqu'elle avait quitté l'appartement, il y avait quelques traces d'usure normale sur les murs, résultant de la présence d'enfants. Elle a indiqué que les peintures avaient été refaites avant son second emménagement, à l'exception peut-être de la portion de mur derrière l'armoire du hall. Enfin, elle a admis avoir discuté de la thématique de la présente procédure dans le cadre familial avant l'audience.

Le témoin Z. \_\_\_\_\_, installateur électricien, a déclaré qu'il était intervenu dans l'appartement litigieux les 15 et 25 avril 2019, alors que les intimés l'occupaient ; il s'y était déjà rendu auparavant, en 2018. Il n'avait pas constaté de moisissures dans le logement. Il s'était cependant concentré exclusivement sur la cuisine et la salle de bain et les appareils ménagers équipant ces deux pièces. Il avait noté, dans la salle de bain, la présence d'une branche surplombée d'une lampe chauffante, sur laquelle il y avait un lézard d'une quarantaine de centimètres de long. Le témoin a par ailleurs déclaré qu'il faisait beaucoup plus chaud (en tout cas 25 degrés) et humide dans la salle de bain que dans le reste de l'appartement. La porte de cette pièce demeurait fermée. Enfin, il a indiqué qu'il ne se souvenait pas de la présence d'une ventilation mécanique dans la salle de bain ; il avait en revanche remarqué que la fenêtre à battant était fermée.

Lors de son interrogatoire, l'intimé a admis qu'un lézard avait été présent dans le logement, jusqu'à sa mort en été 2019. Il a expliqué que le reptile était installé sur une sorte d'arbre à chat, équipé d'un câble chauffant électrique. Il y avait également une lampe UV. Le câble chauffant avait selon lui un faible rayonnement thermique, destiné à

assurer une température constante de 25 degrés à son contact. Il n'était pas susceptible d'impacter la température de la salle de bain, compte tenu du volume de cette pièce.

**9.** Le 18 janvier 2020, l'appelante a signifié aux intimés, au moyen de la formule officielle idoine, la résiliation extraordinaire de leur contrat de bail avec effet au 30 avril 2020, en invoquant de justes motifs (art. 266g CO).

**10.** Le 20 janvier 2020, l'entreprise [...] a adressé une note d'honoraires de 450 fr. aux intimés pour son intervention, qui a consisté dans la mise à disposition d'une caméra infrarouge et d'appareils de mesures d'humidité ainsi que l'établissement de son rapport d'analyse du 6 janvier 2020, constitué de photographies et de commentaires.

**11.** Le 24 janvier 2020, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Gros-de-Vaud d'une requête en annulation de la résiliation de bail et subsidiairement en prolongation de bail. Une audience a été tenue le 12 février 2020, au cours de laquelle les intimés ont pris les conclusions complémentaires tendant notamment à la fixation du loyer initial, à la réduction de loyer, ainsi qu'à la restitution des parts de loyers versées en trop.

La conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder a été délivrée aux intimés le 13 février 2020.

**12. a)** Les 18 février et 23 mars 2020, les intimés ont consigné le loyer du mois de mars, respectivement du mois d'avril 2020.

**b)** Interrogée en qualité de partie, l'appelante a déclaré qu'elle louait un autre appartement dans l'immeuble litigieux pour un loyer mensuel de 2'300 fr., qu'elle était en outre propriétaire d'un autre appartement dans l'immeuble dans lequel elle résidait, appartement vacant à ce moment-là, mais précédemment loué pour un loyer mensuel de 2'250 francs. Elle a ajouté que l'appartement litigieux n'était pas loué

et que le montant des charges dont elle s'acquittait pour la totalité de ses biens immobiliers s'élevaient à environ 6'000 fr. par mois. Enfin, elle a expliqué que, lorsqu'elle louait l'appartement litigieux à sa fille, cette dernière bénéficiait d'un loyer de faveur.

**13.** Les intimés ont saisi le Tribunal des baux par demande du 12 mars 2020, au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais, contre l'appelante :

- « I.- Le loyer initial de l'appartement au rez-inférieur de la villa sise chemin de la [...], selon contrat de bail à loyer conclu le 28 août 2020 entre les demandeurs R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, d'une part, et la défenderesse A.Q.\_\_\_\_\_, d'autre part, est nul et de nul effet.
- II.- A compter du 1<sup>er</sup> septembre 2018, le loyer mensuel net de l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus est fixé à CHF 1'150.- par mois, charges comprises.
- III.- La défenderesse A.Q.\_\_\_\_\_ est la débitrice des demandeurs R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, des parts de loyers payées en trop par ces derniers depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2018 et leur en doit immédiat paiement, plus intérêts à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> juin 2019 échéance moyenne.
- IV.- Ordre est donné à la défenderesse A.Q.\_\_\_\_\_ d'éliminer les défauts liés à la présence de moisissures dans l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus dans un délai de 30 jours à compter de la notification du jugement à intervenir.
- V.- Les loyers consignés par les demandeurs R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ sur le compte IBAN CH [...] auprès de la Banque Cantonale Vaudoise le resteront jusqu'à ce que le jugement à intervenir soit définitif et exécutoire.
- VI.- Le loyer mensuel des demandeurs R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ pour l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus est en outre réduit de 30% à compter du 15 septembre 2019 et ce jusqu'à élimination complète des défauts mentionnés sous chiffre IV.- ci-dessus.
- VII.- La défenderesse A.Q.\_\_\_\_\_ est la débitrice des demandeurs R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, des parts de loyers payées en trop par ces derniers depuis le 15 septembre 2019 et leur en doit immédiat paiement, plus intérêts à 5% l'an dès le 31 décembre 2019 échéance moyenne.
- VIII.- La défenderesse A.Q.\_\_\_\_\_ est en outre la débitrice des demandeurs R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, de la somme de CHF 450.- plus intérêts à 5% l'an dès le 13 mars 2020 et leur en doit immédiat paiement. »

**14.** Le 1<sup>er</sup> mai 2020, les parties ont procédé à un état des lieux de sortie. Les intimés ayant refusé de signer le procès-verbal établi à cette

occasion, l'appelante leur a adressé un avis de défauts le 1<sup>er</sup> mai 2020 et des avis de défauts complémentaires les 12 mai et 11 juin 2020.

**15.** Par requête du 1<sup>er</sup> juillet 2020, adressée à la Commission de conciliation en matière de bail à loyer du district du Gros-de-Vaud, l'appelante a réclamé le paiement par les intimés d'un montant de 30'000 fr. avec intérêts à 5 % l'an à titre de frais de remise en état de la chose louée, ainsi que la libération de la garantie de loyer à hauteur de 2'500 francs. Les intimés ont conclu au rejet de ces prétentions.

**16.** Par réponse du 25 septembre 2020, l'appelante a conclu, à titre provisionnel, à la libération des loyers consignés en sa faveur (I), principalement, au rejet des conclusions des intimés (II) et, reconventionnellement, à la condamnation des intimés au versement d'un montant de 30'000 fr. à titre de frais de remise en état (III) et à la libération de la garantie locative (IV) et des loyers consignés en sa faveur, en paiement partiel du montant de 30'000 fr. précité (V).

Le 1<sup>er</sup> octobre 2020, le président a interpellé l'appelante sur sa conclusion I formulée « à titre provisionnel » afin de savoir si elle correspondait bien à une requête de mesures provisionnelles, le libellé de la réponse et le courrier l'accompagnant n'étant pas clairs sur ce point. Le lendemain, l'appelante a confirmé la nature provisionnelle de sa conclusion I.

**17.** Le Tribunal des baux a siégé le 9 novembre 2020. D'entrée de cause, l'appelante a retiré les conclusions reconventionnelles III et IV prises au pied de sa réponse du 25 septembre 2020. Ont par ailleurs été auditionnés les témoins Z.\_\_\_\_\_ et B.Q.\_\_\_\_\_, ainsi que l'intimé et l'appelante à forme de l'art. 191 CPC.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation, si la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 *a contrario* CPC).

**1.2** En l'espèce, le jugement attaqué a été notifié le 30 décembre 2021, soit durant les fêtes judiciaires de Noël (cf. art. 145 al. 1 let. c CPC). Le délai pour faire appel a commencé à courir dès le 3 janvier 2022 pour arriver à échéance le 1<sup>er</sup> février 2022, date à laquelle l'appel a été déposé. Formé en outre par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance en lien avec des prétentions patrimoniales dont la valeur litigieuse, capitalisée selon l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse l'est également (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 (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019 [ci-après : CR-CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en

relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Compte tenu de ce pouvoir, le juge d'appel est libre de porter une autre appréciation que l'autorité de première instance sans avoir à justifier de motifs particuliers (TF 4D\_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2).

Dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, il doit indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est ainsi pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle ; sa mission se limite à contrôler le bien-fondé de la décision rendue en première instance, et les griefs des parties constituent le programme de l'examen qu'elle doit accomplir (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; TF 4A\_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1 ; TF 4A\_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.1 ; TF 4A\_40/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.2).

**3.** L'appelante soutient que la constatation des faits opérée par les premiers juges serait inexacte ou incomplète.

**3.1** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté que le logement litigieux était le même que celui qu'B.Q.\_\_\_\_\_ avait précédemment loué dans le même immeuble, malgré sa désignation différente sur les deux contrats quant au nombre de pièces.

La critique n'est pas fondée. En effet, l'appelante admet elle-même qu'il s'agit "effectivement du même appartement dont il est question". Elle se contente d'alléguer que rien ne permet d'établir qu'il comprenait le même nombre de pièces, sans toutefois établir de quelle

manière ni à quelle période elle aurait modifié la composition de l'appartement litigieux.

**3.2** L'appelante fait ensuite valoir que ce serait à la demande de la partie intimée que l'entreprise S.\_\_\_\_\_SA avait inspecté le logement litigieux, que le courrier du 28 janvier 2020 de [...] aurait été adressé à l'intimé et non à l'appelante (cf. ch. 8 du jugement entrepris) et que les intimés auraient dès lors fait appel à une connaissance proche pour établir un rapport sur les moisissures.

L'état de fait du présent jugement a été modifié sur le fait que c'étaient les intimés qui avaient mandaté l'entreprise précitée et que le rapport de celle-ci a été adressé à l'intimé (cf. *supra* let. C/ch. 8). Il n'est en revanche pas établi que [...] fût un ami ou une connaissance proche des intimés.

**3.3** L'appelante reproche également aux premiers juges d'avoir considéré que les déclarations d'B.Q.\_\_\_\_\_ n'étaient pas suffisantes pour établir les allégués de l'appelante selon lesquels l'appartement litigieux ne souffrait d'aucun problème de moisissure, qu'B.Q.\_\_\_\_\_ avait informé les intimés du montant du loyer qu'elle payait et que l'appelante avait précisé aux intimés, oralement, qu'ils payeraient un loyer supérieur au loyer payé par sa fille.

Compte tenu du lien de parenté qui unit l'appelante à ce témoin, les premiers juges devaient à juste titre apprécier son témoignage avec circonspection. Cela s'imposait d'autant plus que ce témoin avait discuté de la présente procédure dans le cadre familial avant l'audience. Son témoignage n'était dès lors pas à lui seul suffisant.

**3.4** Conformément à la requête de l'appelante, l'état de fait a été complété sur le fait que le contrat de bail autorisait la détention de "chat et lézard". Il est également constaté que l'intimé est l'associé-gérant d'une société qui a notamment pour but la réalisation de toute opération commerciale immobilière.

Pour le surplus, les griefs de l'appelante relèvent de l'appréciation et non du fait et seront discutés dans les développements qui suivent.

#### **4.**

**4.1** L'appelante ne revient pas sur le rejet de sa conclusion provisionnelle, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'examiner.

Elle revient en revanche sur la fixation du loyer initial. Elle fait valoir que l'autorité inférieure n'aurait pas tenu compte, dans l'évaluation du loyer initial et dans la pesée des intérêts, de différents critères qui établiraient que l'appartement litigieux n'est pas un logement ordinaire, mais qu'il se composerait de nombreux équipements qui dépassent largement les standards minimums d'un appartement du même type, dans le canton de Vaud. L'appelante relève la présence d'une grande terrasse, d'un jardin privatif, d'une piscine, d'une installation d'hydromassage dans la salle de bain et de places de parc et indique que rien ne permet de retenir – ce qu'a fait à tort, selon elle, l'autorité de première instance – que l'état de l'appartement et de l'immeuble en général ne serait pas particulièrement bon.

Il n'aurait pas été tenu compte des places de parc mises à disposition, dont la location ne serait pas inférieure à 100 fr. pour une place de parc extérieure. Il n'aurait pas non plus été tenu compte, dans l'évaluation du loyer, du fait que les intimés avaient pu bénéficier de l'usage privatif d'une grande piscine de 50 m<sup>3</sup> enterrée et en parfait état à l'arrivée des locataires en 2008, de même que du grand jardin verdoyant à usage exclusif des locataires, éléments qui apporteraient une plus-value au bien immobilier. Pour ces motifs, l'évaluation du loyer ne saurait correspondre au bas de la fourchette des statistiques auxquelles il a été fait référence.

Dans son appréciation, les premiers juges devaient aussi, selon l'appelante, prendre en considération la composition de

l'appartement, ainsi que sa situation. Au vu de ces éléments, l'appartement pouvait être considéré, à tout le moins comme un trois pièces et demie, dont la surface était de 90 m<sup>2</sup>, comme cela ressort du contrat de bail.

Toujours pour l'appelante, seules les statistiques vaudoises de l'année 2019 - seule année complète passée par les intimés dans le logement litigieux - seraient probantes et déterminantes et devraient prévaloir sur les statistiques fédérales de l'année 2017. Celles-ci seraient anciennes et ne seraient pas représentatives de la situation concrète des intimés. En se référant aux statistiques vaudoises précitées, l'appelante conteste le loyer arrêté à 1'400 fr., tout compris. Elle expose que le loyer mensuel net moyen, selon ces statistiques, s'élève à 1'362 fr. pour un appartement de trois pièces (et non de trois pièces et demie). En outre, il y aurait lieu de rajouter 200 fr. pour deux places de parc pour véhicules ainsi qu'une place pour un scooter, 100 fr. pour la jouissance du jardin et de la piscine et 150 fr. pour les charges. L'appelante arrive ainsi à un loyer de 1'800 fr., qui s'inscrirait dans la ligne des loyers usuels dans le quartier, lesquels constitueraient un indice.

**4.2** Si la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'est pas notifiée ou qu'elle ne contient pas les éléments nécessaires, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (nullité partielle) et le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; TF 4A\_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.3 et 3.4 et les références citées, non publié à l'ATF 146 III 82 ; TF 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 4.4).

Lorsque la nullité partielle du bail est reconnue, il appartient au tribunal de compléter le contrat. Contrairement au cas de contestation du loyer initial selon l'art. 270 CO, le juge n'est pas appelé à examiner le caractère abusif ou admissible du loyer initial en fonction des critères invoqués par les parties, puisque la clause qui en stipule le montant est

frappée de nullité (Fetter, La contestation du loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, nn. 231 et 558, pp. 106 et 255).

Le juge appelé à fixer le loyer initial par suite d'une communication défectueuse de ce loyer doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible au regard de l'art. 269 CO relatif à la protection contre les loyers abusifs, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites ; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif. Le juge doit néanmoins respecter la hiérarchie des facteurs précités. Le critère du rendement admissible au regard de l'art. 269 CO prime les autres méthodes de détermination du loyer. Ni le loyer perçu du précédent locataire ni les loyers usuels de la localité ou du quartier n'entrent en considération lorsque le bailleur n'apporte pas les éléments nécessaires au calcul du rendement admissible ; le juge se réfère alors aux données statistiques disponibles ou à son expérience. La hiérarchie des critères du rendement admissible, d'une part, et des loyers usuels de la localité ou du quartier, d'autre part, est en principe inversée lorsque le logement en cause a été construit ou acquis par le bailleur plus de trente ans avant la conclusion du contrat (TF 4A\_211/2020 du 25 août 2020 consid. 6 et les références citées).

Dans un arrêt récent (TF 4A\_554/2021 du 2 mai 2022, destiné à publication), le Tribunal fédéral a répondu à la question de savoir comment le juge doit procéder pour fixer le loyer initial si les parties n'ont pas fourni d'éléments pertinents. Il a rappelé que dans un précédent arrêt (ATF 139 III 13 consid. 3.5 ss), il avait retenu qu'en l'absence de moyens de preuve produits par les parties, il était conforme au droit fédéral de s'en tenir au montant du loyer payé par le précédent locataire. Précisant sa jurisprudence, il considère que tel ne doit pas être systématiquement le cas. En effet, le juge du fait jouit d'une grande marge d'appréciation pour

fixer le loyer initial dans un cas concret. En l'absence d'éléments permettant de fixer le loyer selon l'art. 11 OBLF, même lorsque le défaut est imputable au bailleur, il y a lieu de procéder comme il suit : a) en l'absence de tout élément de preuve, il faut s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire ; b) s'il existe d'autres éléments, comme des statistiques cantonales ou communales, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, il y a lieu d'en tenir compte et de pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de la connaissance du marché local et de l'expérience du juge (TF 4A\_554/2021 consid. 3.2). Avant cette nouvelle jurisprudence, le Tribunal fédéral avait relevé que lorsque le loyer convenu est nul, faute d'utilisation ou de précision suffisante de la formule officielle, obligatoire dans certains cantons lors de la conclusion d'un nouveau bail et qu'il n'est pas possible de faire un calcul sur la base de la valeur de rendement, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation plus étendu, étant autorisé à se référer notamment aux données statistiques cantonales ou communales disponibles – même si elles ne satisfont pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF – et à son expérience (ATF 147 III 14 consid. 9 ; TF 4A\_211/2020 du 25 août 2020 consid. 6).

En ce qui concerne la fixation du loyer selon l'expérience du juge, le Tribunal fédéral a jugé que le Tribunal des baux du canton de Vaud, juridiction spécialisée, compétente pour l'ensemble du canton, composée paritairement d'un président, d'un juge assesseur représentant les bailleurs et d'un juge assesseur représentant les locataires, connaissait l'état du marché du logement dans le canton et jouissait manifestement de connaissances spécifiques en la matière (TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.2 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5 ; CACI du 8 février 2021/56, consid. 5.1).

**4.3** On relèvera tout d'abord que la nullité du loyer initial n'est en soi pas remise en question, l'appelante critiquant uniquement les critères de fixation de loyer et la quotité de celui-ci.

Sous l'angle de l'appréciation, les premiers juges ont considéré à juste titre que l'immeuble abritant l'appartement litigieux étant ancien, le loyer devait en premier lieu être fixé selon la méthode de loyers comparatifs. En l'absence de cinq éléments de comparaison, de statistiques officielles différenciées conformément à l'art. 11 al. 4 OBLF ou de loyer précédent valable, ils ont recouru aux statistiques, tant fédérales que cantonales disponibles sur Internet et ont constaté qu'il s'y dégagait une fourchette comprise entre 1'264 fr. et 1'678 fr., soit entre le loyer le plus bas et le loyer le plus haut prévu pour un trois, respectivement, quatre pièces. Les premiers juges ont ensuite pondéré ces loyers obtenus en fonction des caractéristiques de l'objet litigieux et en tenant compte de leur propre expérience.

L'appelante admet elle-même qu'on ne peut pas se fonder sur un précédent loyer ni sur des loyers usuels de la localité ou du quartier. Elle fait néanmoins valoir que les annonces figurant au dossier et les statistiques vaudoises disponibles sur Internet auraient permis de fixer un loyer de base qui ne serait pas inférieur à 1'362 fr., loyer auquel il conviendrait d'ajouter divers autres montants (200 fr. pour deux places de parc pour véhicules ainsi qu'une place pour un scooter, 100 fr. pour la jouissance du jardin et de la piscine et 150 fr. pour les charges).

En ce qui concerne les annonces invoquées par l'appelante, les premiers juges ont relevé qu'il était permis de les prendre en compte à titre d'indices et que ces annonces faisaient état d'un loyer oscillant entre 1'875 fr. et 2'400 fr. pour un appartement de 90 m<sup>2</sup>. Ils ont toutefois considéré à juste titre qu'on ne disposait pas de l'ensemble des informations propres à permettre une comparaison valable avec l'appartement litigieux (localisation exacte, âge, équipement, niveau d'entretien). L'appelante n'expose pas en quoi cette motivation serait erronée, de sorte que son grief n'est pas recevable.

Quant à la référence aux statistiques, l'appelante soutient que seules les statistiques vaudoises seraient "probantes et déterminantes". Avec l'intimée, il convient de relever que l'appelante reconnaît que des

statistiques suffisamment différenciées et répondant aux critères de l'art. 11 al. 4 OBLF n'existent pas dans le canton de Vaud. Les statistiques vaudoises disponibles sur Internet constituent des indices à prendre en considération, le cas échéant, avec d'autres éléments. En outre, tant la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 4A\_554/2021 précité) que l'ancienne (ATF 147 III 14 consid. 9) n'obligent pas le juge à ne prendre en compte que les seules statistiques cantonales. En indiquant qu'il faut se référer à d'autres éléments "comme des statistiques cantonales ou communales", la jurisprudence n'exclut pas la prise en compte des statistiques fédérales, même si elles ne sont pas différenciées.

Quoi qu'en dise l'appelante, les aménagements spéciaux dont elle fait état ont bien été considérés par les premiers juges, qui ont arrêté un loyer de 1'400 fr. « tout compris ». L'importance de ces équipements a toutefois été relativisée du fait qu'ils n'ont pas été considérés comme relevant d'un standing élevé en lien avec la qualité - relative - des aménagements. D'ailleurs, les locataires se sont plaints de défauts affectant ces éléments, dont notamment la piscine. Quant au montant correspondant aux charges, il revenait à l'appelante de produire les pièces attestant de ces charges, ce qui n'a pas été fait. C'est donc à raison que les premiers juges n'ont pas tenu compte d'un montant correspondant aux charges qui serait venu s'ajouter au loyer.

S'agissant des places de parc, telles qu'évoquées par l'appelante, il ne faut pas perdre de vue que le contrat de bail signé ne fait état que d'une seule place de parc, mise à disposition à titre gratuit et à bien plaisir, ce qui exclut de la prendre en compte dans la détermination du loyer initial. A cela s'ajoute que les magistrats disposent d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 139 III 13 consid. 3.5.1 ; TF 4A\_554/2021 précité consid. 3.2) et pouvaient tenir compte de leur expérience pour arrêter le montant de 1'400 tout compris, lequel est bien situé dans la fourchette statistique allant de 1'264 fr. à 1'678 fr., étant observé que ce montant de 1'400 fr. inclut la prise en compte de l'ensemble des paramètres à considérer. Or l'appelante ne parvient pas à faire la démonstration de l'inadéquation de ce montant.

Sur la base des éléments à disposition, de leur expérience et de leur connaissance du marché locatif cantonal, les premiers juges étaient fondés, sans abuser de leur pouvoir d'appréciation, à fixer le montant du loyer initial à 1'400 francs. Le grief est infondé.

**5.** En première instance, les locataires avaient réclamé une réduction de loyer de 30% dès le 15 septembre 2019 en raison de la présence de moisissures dans l'appartement litigieux. Une réduction de loyer globale et moyenne de 15% leur a été octroyée. Ainsi, le loyer réduit était de 1'085 fr., à savoir 15% de 1'400 fr., loyer calculé *pro rata temporis* sur une durée de cinq mois et cinq jours.

**5.1** L'appelante revient sur la réduction du loyer en raison des défauts de l'objet loué, qui est contestée tant dans son principe que dans sa quotité. Pour l'appelante, la présence des défauts est exclusivement liée au comportement des locataires, notamment en lien avec la détention d'un lézard dans la salle de bain. Les défauts ne sauraient à tout le moins être imputés entièrement à la charge de la seule bailleuse.

L'appelante fait également état de menus défauts que les intimés auraient pu éviter en usant du logement avec toute la diligence requise.

L'appelante ajoute que la réduction ne pouvait pas avoir lieu sur le loyer incluant les charges. En citant un auteur (Aubert, in CPra Droit du bail à loyer et à ferme, Helbing Liechtenbahn, 2<sup>e</sup> éd., ch. 18, ad art. 259d et les références citées), elle soutient que cette réduction ne serait pas conforme à la jurisprudence ni à la doctrine y relative.

**5.2** Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du

locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A\_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A\_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, son emplacement, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; TF 4A\_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4A\_411/2020 précité consid. 3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1).

Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO). Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF

135 III 345 consid. 3.2 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (TF 4A\_395/2017 précité consid. 5.2 et les réf. citées).

La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (TF 4A\_130/2018 précité consid. 4). A cet égard, en cas d'infiltration ou de dégâts d'eau, la pratique a notamment admis une réduction de 10 à 20 % lorsque l'atteinte n'était qu'esthétique ou limitée à des endroits bien précis, de 30 % en présence des dégâts et nuisances telles qu'odeurs d'humidité, effritement des peintures et coulées d'eau d'une certaine importance et de 40% à 50% lorsque les dégâts avaient rendu inutilisable l'une ou l'autre des pièces du logement (cf. TF 4D\_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.4.2 ; CACI 4 juin 2015/279 ; Lachat/Rubli, in Lachat et al., Le bail à loyer, 3<sup>e</sup> éd. 2019, p. 317 ; Lachat/Bohnet, in Thévenoz/Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 3<sup>e</sup> éd. 2021, n. 2 ad art. 259 CO).

Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut subséquent, au sens de l'art. 259a CO, qu'il invoque (TF 4A\_411/2020 précité consid. 3.1.2).

**5.3** En l'espèce, l'appelante perd de vue que tant les rapports établis par les entreprises mandatées par les intimés que celui émanant

de l'entreprise qu'elle a mandatée elle-même, à savoir D.\_\_\_\_\_, concordent sur l'origine des moisissures. L'appartement litigieux souffrait de gros ponts de froid (l'existence d'une grande différence entre la température extérieure et la température intérieure) à plusieurs endroits, phénomène qui a favorisé l'apparition de la condensation à l'intérieur du logement pendant des hivers à basses températures. Pour y remédier, les rapports au dossier préconisent une meilleure isolation périphérique et intérieure de l'appartement. L'entreprise mandatée par l'appelante a en outre relevé qu'il y avait des gros points de froid le long des portes et fenêtres et a recommandé de changer "des joints souples qui sont vieillissants". L'appelante s'appuie longuement, dans son appel, sur le témoignage de Z.\_\_\_\_\_ qui a déclaré avoir visité l'appartement litigieux à trois reprises et constaté qu'il faisait plus chaud et humide dans la salle de bain que dans les autres pièces. Or ce témoignage n'est pas suffisamment probant pour écarter les autres éléments de l'instruction. Comme le relèvent les intimés, ce témoin n'a effectué aucune mesure, se basant sur son propre ressenti, ni n'a expliqué comment la température supposée élevée dans la salle de bain se serait propagée ailleurs dans l'appartement et y aurait provoqué des moisissures. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges se sont fondés sur les rapports au dossier et ont exclu toute responsabilité des locataires en lien avec l'humidité.

En ce qui concerne la réduction retenue, les premiers juges ont observé qu'il résultait des photographies au dossier que les murs de la première chambre à coucher ainsi que l'armoire de cette chambre, les murs de la seconde chambre, les murs de la buanderie, le hall d'entrée, une petite portion du meuble de la salle-de-bains et certains de leurs effets personnels avaient été touchés par la moisissure. Selon ces clichés, les moisissures étaient plus étendues dans la première chambre et la buanderie que dans la seconde chambre. Ils ont en outre considéré que le défaut avait duré à tout le moins depuis le 26 novembre 2019 (date de l'avis de défaut) jusqu'à fin avril 2020 (date de fin du bail). Compte tenu de l'ampleur et de la durée du défaut et au vu de la casuistique (cf. *supra* consid. 5.2), les premiers juges n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en accordant une réduction de 15 %.

Enfin, on rappellera que le loyer initial « tout compris » a été fixé à 1'400 fr. par mois et que la réduction de 15% a été calculée sur ce loyer. Certes, la réduction doit avoir lieu sur le loyer net, soit le loyer sans les charges locatives. Ici, il ne faut pas perdre de vue que les charges n'ont pas été établies alors qu'il revenait à l'appelante de le faire. A défaut, la réduction pouvait être opérée sur le loyer « tout compris » de 1'400 fr., sans qu'il y ait lieu d'estimer le montant des charges, ce qui ne pouvait qu'aboutir à un résultat aléatoire. Dans la mesure où il n'a pas été tenu compte du montant des charges couvertes par le loyer, à défaut de tout moyen de preuve sur le sujet, les premiers juges pouvaient calculer la réduction de 15% sur le loyer « tout compris » de 1'400 francs.

Encore une fois, le grief est infondé.

## **6.**

**6.1** Comme en première instance, l'appelante invoque en dernier lieu la prescription.

**6.2** L'action en répétition de l'indu de l'art. 67 CO se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans à compter de la naissance de ce droit.

Le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif commence à courir (art. 67 al. 1 CO) - lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu ou dû connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3; 140 III 583, consid. 3.2.2; TF 4A\_302/2021 du

28 janvier 2022 consid. 6.2). L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4).

Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, la connaissance effective intervient lorsque le locataire sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif (ATF 113 II 187 consid. 1a; TF 4A\_302/2021 précité consid. 6.2).

Dans l'ATF 140 III 583, le Tribunal fédéral a confirmé que l'ignorance du locataire est présumée. Il a ainsi jugé que le locataire qui n'a pas de connaissances spécifiques en droit du bail n'apprend l'exigence de la formule officielle que lorsqu'il cherche conseil auprès d'un avocat et que cette question est effectivement abordée (TF 4A\_254/2016 précité consid. 3.2.2; 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.4). Dans deux arrêts ultérieurs, le Tribunal fédéral a ajouté que le juge de fait doit vérifier, par appréciation des preuves, si le locataire demandeur doit bénéficier de la présomption d'ignorance compte tenu de l'ensemble des circonstances. Tel ne sera notamment pas le cas si le locataire avait des connaissances spécifiques en droit du bail, s'il avait déjà loué un appartement pour lequel il avait reçu la formule officielle ou s'il avait été impliqué dans une précédente procédure de contestation du loyer initial (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3 ; TF 4A\_302/2021 précité consid. 6.2.3).

**6.3** L'appelante soutient que les prétentions des locataires sont prescrites, dès lors que ceux-ci ne pouvaient pas ignorer, au vu notamment de la profession de l'intimé, l'usage de la formule et le fait que celle qui leur avait été transmise était viciée (pour ne pas mentionner le loyer payé par la précédente locataire). L'appelante fait valoir que les intimés ne pouvaient pas valablement soutenir n'avoir eu connaissance du vice du formulaire officiel qu'après avoir consulté l'Asloca.

L'argumentation de l'appelante ne résiste pas à l'examen au vu des développements solides des premiers juges, qui ont retenu que,

dans le cas d'espèce, à défaut de tout autre élément probant, les demandeurs ont bien eu connaissance de leur droit lorsqu'ils ont consulté l'Asloca, peu avant la saisine de l'autorité de conciliation, au début de l'année 2020 (jugement p. 22). L'appelante n'avance aucun élément probant qui permettrait de soutenir le contraire. La référence à la société K.\_\_\_\_\_SA, de même que le statut de l'intimé en tant qu'associé-gérant avec signature individuelle d'une société qui a notamment pour but la réalisation de toute opération commerciale, industrielle, mobilière ou immobilière, ne sauraient être déterminants sur le point discuté ici. La preuve que les intimés auraient soumis le bail à une société spécialisée dans l'immobilier n'est pas apportée. Il n'est pas plus prouvé que l'intimé travaillerait dans une telle société, la mention « opérations immobilières » n'ayant pas forcément trait au domaine de la location de logement, au vu du but principal de la société en cause, qui est la gestion de déchets.

**7.** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'960 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).

L'appelante versera en outre aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

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 1'960 fr. (mille neuf cent soixante francs), sont mis à la charge de l'appelante A.Q.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'appelante A.Q.\_\_\_\_\_ doit verser aux intimés R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** 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 Kim-Lloyd Sciboz, avocat (pour A.Q.\_\_\_\_\_),
- Me César Montalto, avocat (pour R.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_).

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

- M. le Président du Tribunal des baux

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin

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

La greffière :