

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 juin 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Stoudmann, juge, et Mme Dietschy, juge suppléante
Greffier : M. Steinmann

Art. 269, 269a let. a et 271 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**_____, à Vernier, demanderesse, contre le jugement rendu le 8 octobre 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.B.**_____, et **B.B.**_____, à Rolle, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 octobre 2020, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 17 février 2021, le Tribunal des baux a annulé la résiliation du bail notifiée par la demanderesse T._____ aux défendeurs A.B._____ et B.B._____ le 25 juin 2019 pour le 30 septembre 2020, relative à une maison individuelle sise rue [...], à Rolle (I), a fixé le loyer mensuel net dû par les défendeurs à la demanderesse pour l'objet précité à 1'900 fr. dès le 1^{er} octobre 2020 (II), a condamné la demanderesse à restituer aux défendeurs, solidairement en eux, dans les trente jours dès l'entrée en force du jugement, le montant de 350 fr., correspondant à la part de loyer versée en trop pour la période du 1^{er} octobre au 31 octobre 2020 (III), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont relevé que la résiliation du bail motivée par la volonté du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé n'était pas contraire à la bonne foi si le bailleur pouvait exiger un loyer supérieur sans que celui-ci ne soit abusif au sens des art. 269 et 269a CO. *A contrario*, le congé était contraire à la bonne foi, et partant annulable, si l'application de la méthode absolue permettait d'exclure que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci était déjà conforme aux loyers du quartier, respectivement parce qu'il procurait déjà un rendement suffisant. Cela étant, les magistrats ont considéré que la bailleuse T._____ avait motivé le congé donné aux locataires B.B._____ et A.B._____ par un motif économique, mais qu'elle avait échoué à démontrer qu'une augmentation de loyer était possible en application de la méthode absolue sous l'angle des loyers usuels du quartier. En effet, les statistiques vaudoises invoquées n'établissaient que le loyer moyen en fonction du nombre de pièces, de sorte qu'elles n'étaient pas suffisamment différenciées. Par ailleurs, même à admettre l'utilisation de ces statistiques, les premiers juges ont relevé que si la maison litigieuse comportait certes cinq pièces, deux d'entre elles étaient de dimension inférieure à 9 m², si bien que les statistiques relatives aux objets de cinq

ou six pièces dont se prévalait la bailleuse étaient sans pertinence. S'agissant des statistiques privées produites par cette dernière, les magistrats ont relevé d'une part qu'elles n'étaient pas officielles au sens de l'art. 11 al. 4 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, d'autre part, qu'elles ne tenaient compte que d'un seul des critères posés par l'art. 11 al. 1 OBLF, à savoir la dimension. Enfin, concernant les deux annonces immobilières produites, les premiers juges les ont écartées car rien n'indiquait que les immeubles concernés aient effectivement pu être loués au loyer mentionné et car il ne s'agissait pas de biens immobiliers comparables à la maison litigieuse. Ainsi, les premiers juges ont considéré que, faute d'avoir apporté des données suffisantes permettant de procéder à des comparaisons concrètes, la bailleuse n'avait pas établi qu'une augmentation de loyer était admissible au regard des art. 269 et 269a CO, de sorte que la résiliation du bail devait être qualifiée de contraire à la bonne foi et par conséquent annulée. Dans ces conditions, point n'était besoin d'examiner la question de savoir si le congé litigieux devait être annulé en tant que congé-représailles, suite aux demandes répétées des locataires de réparer la cuisinière.

Les premiers juges ont par ailleurs admis la demande reconventionnelle des locataires en diminution du loyer, considérant que le taux hypothécaire de référence avait diminué de 4% depuis la dernière fixation du loyer et que cette variation impliquait une baisse de 31,97%, soit de 719 fr. 35. L'indice des prix à la consommation avait quant à lui augmenté durant cette même période, justifiant une hausse de loyer de 6,17%, soit de 138 fr. 80. La baisse de loyer correspondait ainsi à 580 fr. 50, ce qui donnait lieu à un loyer mensuel net de 1'669 fr. 50. Les locataires ayant toutefois conclu à ce que leur loyer mensuel net soit fixé à 1'900 fr., les premiers juges ont en définitive diminué celui-ci à cette hauteur (art. 58 CPC) dès le 1^{er} octobre 2020. Enfin, ils ont accordé aux locataires la restitution de la part de loyer payée en trop pour le mois d'octobre 2020, à savoir 350 fr., en relevant que ces derniers n'avaient pas apporté la preuve de s'être acquittés de montants indus pour la période ultérieure.

B. Par acte du 22 mars 2021, T._____ a interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant en substance, sous suite de frais et dépens de première et de deuxième instances, à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail notifiée à A.B._____ et B.B._____ le 25 juin 2019 pour le 30 septembre 2020 soit déclarée valable (3), que toute demande de prolongation dudit bail soit refusée à A.B._____ et B.B._____ (4) et que ceux-ci soient déboutés de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions (6). Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants de l'arrêt à intervenir.

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

1. Le 23 septembre 1993, A.B._____ et B.B._____ ont pris à bail de P._____, représenté par la régie X._____ (ci-après : la gérance), une maison sise rue [...] à Rolle, comprenant un séjour, une salle à manger, trois chambres à coucher, une cuisine partiellement équipée, une salle de bain/WC, un galetas aménagé, une buanderie, un jardin avec maisons de jardin et matériel d'entretien.

Le contrat a commencé le 1^{er} octobre 1993 pour se terminer le 30 septembre 1996. Il prévoyait un renouvellement d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net était en outre fixé à 2'400 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage et d'eau chaude de 200 francs.

Le 24 juin 1994, une réduction de loyer de 150 fr. par mois dès le

1^{er} octobre 1994 a été accordée à A.B._____ et B.B._____, ramenant ainsi le loyer mensuel à 2'250 fr. hors charges.

2. L'immeuble litigieux est devenu la propriété de V._____ le 19 décembre 2012, puis de T._____ le 19 septembre 2018, P._____ étant administrateur-président de ces deux sociétés.

3. Par courrier du 1^{er} juin 2005, T._____ a notamment suggéré à B.B._____ et A.B._____ la remise en vigueur du loyer initial dès le 1^{er} janvier 2006, avant d'y renoncer le 14 juin 2006, après que les locataires prénommés lui ont fait part de leurs observations.

4. Le 21 mai 2019, A.B._____ et B.B._____ ont requis auprès de la gérance la réparation ou le remplacement de la cuisinière, dont deux plaques ne fonctionnaient plus correctement.

Le 13 juin 2019, n'ayant reçu aucune réponse, ils ont à nouveau écrit à la gérance à ce propos, en précisant que dans l'intervalle une des plaques avait explosé. Par courriel du 14 juin 2019, la gérance les a informés que leur première requête avait été transmise à T._____ le 22 mai 2019 et qu'elle allait relancer cette dernière.

Le 24 juin 2019, sans nouvelles, A.B._____ et B.B._____ ont à nouveau adressé un courriel à la gérance, laquelle leur a répondu le 28 juin 2019 que le nécessaire allait être fait dans les meilleurs délais.

Le 4 juillet 2019, la cuisinière a été remplacée.

5. Le 25 juin 2019, T._____ a notifié à A.B._____ et B.B._____ la résiliation du bail précité pour le 30 septembre 2020. Le courrier accompagnant la formule officielle de résiliation précisait notamment ce qui suit :

« Pour votre information, votre bail est résilié pour motif économique.

Le congé est fondé sur le fait que le montant du loyer dont vous vous acquittez est inférieur aux statistiques vaudoises relatives aux loyers des logements du canton.

En application de la jurisprudence, cela justifie la résiliation de votre bail. »

6. a) Le 12 juillet 2019, A.B._____ et B.B._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête dirigée contre T._____, par laquelle ils ont conclu à l'annulation de la résiliation du bail et, simultanément, à l'octroi d'une baisse de loyer fondée sur la diminution du taux hypothécaire.

Le 24 septembre 2019, une audience de conciliation a eu lieu au terme de laquelle, aucun accord n'étant intervenu entre les parties, la Commission de conciliation a rendu une proposition de jugement, à laquelle T._____ a fait opposition. Une autorisation de procéder a ainsi été délivrée à ladite société le 27 septembre 2019.

b) Par demande adressée le 30 octobre 2019 au Tribunal des baux, T._____ a pris les conclusions suivantes contre A.B._____ et B.B._____, sous suite de frais et dépens :

« A la forme

1. Déclarer recevable la présente Action en constatation de la validité du congé et en évacuation.

Au fond

Principalement

2. Déclarer valable le congé notifié à Monsieur A.B._____ et Madame B.B._____ le 25 juin 2019, pour le 30 septembre 2020 ;
3. Refuser toute demande de prolongation du contrat de bail.
4. Condamner Monsieur A.B._____ et Madame B.B._____ en tous les frais et dépens de la procédure, lesquels comprendront une juste indemnité pour les honoraires et débours du Conseil soussigné ;
5. Débouter Monsieur A.B._____ et Madame B.B._____ de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions.

Subsidiairement

6. Acheminer T. _____ à prouver par toutes voies de droit utiles les faits allégués dans la présente Requête. »

Par réponse du 19 décembre 2019, A.B. _____ et B.B. _____ ont conclu au rejet des conclusions prises par T. _____ dans sa demande. Reconventionnellement, ils ont en outre pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« A. Principalement,

I.- La résiliation adressée par T. _____ par l'intermédiaire de la Régie X. _____ le 25 juin 2019, est nulle et de nul effet.

II.- La résiliation adressée par T. _____ par l'intermédiaire de la régie X. _____ le 25 juin 2019 est abusive et annulée.

B. Subsidiairement,

III.- Le bail à loyer qui lie A.B. _____ et B.B. _____ à T. _____ est prolongé de quatre ans.

C. En tout état de cause,

IV.- Le loyer mensuel net de la maison louée par A.B. _____ et B.B. _____ à T. _____, est fixé CHF 1'900.- (mille neuf cents francs) dès le 1^{er} octobre 2019.

V.- Les loyers versés en trop par A.B. _____ et B.B. _____ à T. _____ leur sont restitués dans les 10 jours dès jugement définitif et exécutoire, soit à ce jour, un montant de CHF 1'400.- (mille quatre cents francs). »

c) Le Tribunal des baux a tenu une première audience le 5 mai 2020.

Lors de la seconde audience de jugement du 8 octobre 2020, le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale du bien immobilier en cause. Selon les constatations faites à cette occasion, celui-ci est une petite maison non excavée comprenant un rez-de-chaussée, un premier étage, un balcon, un galetas aménagé mais non habitable, un jardin et deux places de parc extérieures. Cette maison dispose d'une unique salle de bain à l'étage et ne comporte pas de WC séparés. L'habitation - qui date d'une centaine d'années selon les locataires - est vétuste. Les pièces

sont petites et exigües. Les sols sont revêtus soit de catelles usagées, dont certaines sont fissurées, soit de parquet dont le vernis est très usé. Les murs sont pour la plupart lambrissés jusqu'à mi-hauteur, puis peints en blanc. La peinture est défraîchie. Dans certaines pièces, des fissures sont présentes en hauteur. Les cadres des portes sont usés et marqués. La majorité des fenêtres sont en bois et vétustes, composées d'un simple vitrage et leurs joints sont en partie cassés. S'agissant de l'extérieur, deux façades sont fissurées par endroits et du crépi sur le bas du mur s'est enlevé. L'avant-toit est vétuste. Les volets côté jardin sont en métal et récents, tandis que ceux côté rue sont en bois et usés. La salle à manger est une petite pièce d'environ 2,50 mètres sur 3. Quant au bureau, il a été mesuré à 2 mètres sur 2,90 mètres.

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).

En cas de litige portant sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83).

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr. au vu du montant du loyer mensuel en cause, l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les références citées) et vérifie si le premier juge 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).

3.

3.1 L'appelante invoque une violation de l'art. 271 CO en ce que les premiers juges ont annulé la résiliation comme contraire à la bonne foi.

Elle soutient à cet égard que le congé peut valablement être donné pour un motif économique, si le bailleur est en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer précédent, ce qui signifie que le congé n'est annulable que si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer

légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux prix du marché et lui procure un rendement suffisant. L'immeuble litigieux étant ancien, l'appelante considère que le Tribunal des baux pouvait se contenter des statistiques communales ou cantonales selon l'art. 11 al. 4 OBLF afin d'apprécier le montant du loyer, ainsi que de statistiques privées. Or, elle relève que le loyer net était en l'occurrence de 2'250 fr. par mois au moment du congé, alors que selon les statistiques officielles du canton de Vaud, le loyer moyen d'un logement de six pièces ou plus en 2017 était de 2'622 fr., soit d'un montant supérieur. De même, les statistiques privées produites et émanant du cabinet [...] permettent, aux dires de l'appelante, d'établir que, dans la région nyonnaise, le loyer moyen au quatrième trimestre 2018 était de 2'820 fr. par mois pour un logement de quatre pièces et de 3'470 fr. pour un logement de cinq pièces, soit bien plus que le loyer en cause. Par conséquent, l'appelante considère que c'est à tort que les premiers juges ont annulé le congé litigieux.

3.2

3.2.1 Selon la jurisprudence, le bailleur est en principe libre de résilier le bail du locataire pour des motifs économiques, l'ordre juridique lui permettant d'optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1). La résiliation pour motif économique est toutefois annulable si elle se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO ; TF 4A_239/2018 du 19 février 2019 consid. 5.1 ; TF 4A_293/2016 précité consid. 5.2.3 non publié aux ATF 143 III 15 ; TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.3). Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A_297/2010 du

6 octobre 2010 consid. 2.2 ; TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6).

Selon le Tribunal fédéral (cf. ATF 136 III 74 consid. 2.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_239/2018 précité consid. 5.1 ; TF 4A_293/2016 précité consid. 5.2, non publié aux ATF 143 III 15 ; TF 4A_475 /2015 précité consid. 4.3 ; TF 4A_211/2015 du 8 décembre 2015 consid. 2), la résiliation donnée par le bailleur pour optimiser le rendement de son bien, c'est-à-dire pour obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale un abus de droit. Une restriction au libre exercice du droit de résiliation ne peut être déduite abstraitement de la loi, mais doit découler des rapports spécifiques qui unissent les parties au contrat de bail et elle trouvera, le cas échéant, sa justification dans la confiance que l'un des partenaires contractuels aura pu éveiller chez l'autre. La résiliation ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite : il faut que le bailleur soit en mesure d'exiger d'un nouveau locataire un loyer supérieur à celui payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme au prix du marché ou lui procure un rendement suffisant. Une telle situation tombe sous le coup de l'interdiction de l'abus de droit. Exceptionnellement, selon les circonstances, même la résiliation donnée pour obtenir un rendement plus élevé, mais non abusif, pourra être constitutive d'abus de droit lorsque, par exemple, le bailleur ne dispose que d'une réserve de hausse insignifiante et n'en fait pas moins usage afin de se débarrasser commodément, par ce biais, d'un locataire qui ne lui convient plus. Il s'agit uniquement pour le juge de déterminer si une augmentation est possible en application de la méthode absolue, non pas de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée, ni de fixer le loyer maximal non abusif.

3.2.2 Dans l'arrêt TF 4A_239/2018 précité (consid. 5.1), le Tribunal fédéral a résumé sa jurisprudence en ce sens que « le bailleur a la

possibilité de résilier de manière ordinaire un contrat de bail lorsque le loyer actuel très avantageux ne lui procure pas un revenu correspondant au rendement net admissible (art. 269 CO ; ATF 122 III 257 consid. 3a ; ATF 141 III 245 consid. 6.3) ou aux loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO ; ATF 141 III 569 consid. 2) ». Il convient de reprendre les principes posés par les arrêts publiés auxquels renvoie notre haute cour s'agissant du calcul du loyer non abusif dans le cadre d'un congé économique.

Selon l'ATF 141 III 245, le loyer est abusif, au sens de l'art. 269 CO, lorsqu'il permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ; ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis. Le loyer doit d'une part offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis, d'autre part couvrir les charges immobilières. Globalement, le calcul de rendement implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, puis d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières, les charges courantes et les charges d'entretien. Il suppose que le bailleur produise les pièces nécessaires à cette fin.

S'agissant des loyers usuels dans la localité ou le quartier, l'art. 11 al. 1 OBLF renvoie aux loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. Selon son alinéa 4, les statistiques officielles doivent être prises en considération. Celles-ci ne peuvent toutefois être prises en compte que si elles contiennent des données chiffrées, suffisamment différenciées et dûment établies sur l'emplacement, la dimension, l'équipement et l'état de la chose louée, comme aussi sur la période de construction (ATF 141 III 569 consid. 2). A défaut de telles statistiques, le bailleur peut aussi apporter la preuve des loyers usuels en fournissant au moins cinq logements de comparaison avec leurs caractéristiques et les

bases de calcul de leur loyer, accompagnés de toutes les pièces justificatives ; il faut que ces cinq éléments de comparaison présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (*ibid.*). Dans une affaire portant sur une résiliation motivée par la volonté du bailleur d'obtenir un loyer plus élevé, le Tribunal fédéral a par ailleurs retenu que des statistiques qui ne sont pas suffisamment différenciées pour tenir compte des critères de l'art. 11 al. 1 OBLF n'étaient pas admissibles pour déterminer si le bailleur pouvait exiger un loyer supérieur sans que celui-ci ne soit abusif (TF 4A_448/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.3). A titre d'exemple, notre haute cour a écarté l'application des statistiques officielles genevoises, car insuffisamment différenciées, et en a déduit que le bailleur n'avait pas établi qu'une augmentation de loyer était possible en application de la méthode absolue, sous l'angle du critère des loyers du marché (TF 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.4). Elle a à cet égard relevé que si un loyer mensuel de 681 fr. pour un appartement de quatre pièces d'une surface de 77,30 mètres carrés dans le canton de Genève pouvait apparaître notoirement bas et qu'il n'était de prime abord pas exclu que le bailleur puisse obtenir un loyer plus élevé d'un nouveau locataire, ce seul fait ne pouvait pas pallier l'absence de données requises conformément à l'art. 11 al. 1 OBLF. Le congé devait dès lors être annulé.

Selon la jurisprudence bien établie du Tribunal fédéral, la méthode du rendement net a la priorité sur celle des loyers du quartier, sauf lorsque l'immeuble est ancien, la hiérarchie des critères absolus étant alors inversée (ATF 139 III 13).

3.2.3 Quant au fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi, il incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), la partie qui résilie ayant cependant le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Lorsque ce motif consiste dans le désir de majorer le loyer, il appartient au

bailleur de produire toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, il doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui

(ATF 120 II 105 consid. 3c ; TF 4A_472/2007 du 11 mars 2008 consid. 2.1).

3.3

3.3.1 En l'espèce, les premiers juges ont retenu que les statistiques vaudoises invoquées par l'appelante n'établissaient que le loyer moyen des logements occupés dans le canton de Vaud selon le nombre de pièces, sans égard à leur situation, à l'agencement et à la dimension des pièces, à l'état d'entretien, à l'équipement, ainsi qu'à l'année de leur construction. Ces statistiques ne répondaient ainsi pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF et n'étaient même pas assez précises pour être au moins prises en compte à titre d'instrument livrant des points de repères objectifs et utilisables comme relevé grossier pour l'établissement des loyers usuels. En outre, même si les statistiques invoquées devaient être utilisées, les premiers juges ont retenu qu'il était contestable que l'immeuble litigieux soit composé de six pièces, dans la mesure où la surface de deux d'entre elles était inférieure à 9 mètres carrés. Or en l'occurrence, ils ont relevé que les statistiques vaudoises invoquées faisaient état d'un loyer mensuel net moyen de 1'613 francs pour un logement de quatre pièces, soit un loyer inférieur à celui de 2'250 fr. payé par les locataires. S'agissant des statistiques privées produites par l'appelante, les premiers juges les ont également écartées, faute d'être officielles et d'être suffisamment différenciées, ne tenant compte que de la dimension des logements. Ils en ont conclu que l'appelante n'avait pas établi qu'une augmentation de loyer était possible en application de la méthode absolue, sous l'angle des loyers du quartier. Par conséquent, la résiliation devait être annulée au sens de l'art. 271 al. 1 CO.

3.3.2 Selon la jurisprudence sus-rappelée, pour savoir si, dans le cadre d'un congé pour motif économique, le bailleur pourrait exiger un loyer supérieur sans que celui-ci ne soit abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il faut soit procéder à un calcul de rendement, soit déterminer le

loyer usuel dans le quartier (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb ; TF 4A_448/2009 précité consid. 2.3). En l'espèce, il n'est pas contesté que l'appelante n'a produit aucun document permettant de procéder à un calcul de rendement net de l'immeuble en cause, ni n'a fourni les cinq éléments comparatifs exigés au regard du critère des loyers du quartier.

L'appelante soutient cependant que, lorsque l'immeuble est ancien, un calcul de rendement s'avère difficile, voire impossible, si bien que le juge doit utiliser les statistiques cantonales ou communales afin d'apprécier le montant du loyer. Elle se réfère à cet égard à l'ATF 142 III 568 consid. 2.1, à l'arrêt TF 4A_461/2015 du 15 février 2016, ainsi qu'à une publication doctrinale de Pierre Stastny (La détermination du loyer initial en cas de nullité ou de contestation, in : 20^e Séminaire sur le droit du bail, Bâle/Neuchâtel 2018, nn. 73 ss).

Cette affirmation est erronée. D'une part, l'appelante perd de vue que, lorsque l'immeuble est ancien, la hiérarchie des méthodes absolues est inversée, le critère des loyers du quartier l'emportant sur celui du rendement. Ainsi, la jurisprudence sus-rappelée concernant les loyers du quartier devrait s'appliquer, à savoir la nécessité de produire au moins cinq éléments comparatifs - ce que l'appelante n'a pas fait - ou d'utiliser les statistiques officielles satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF - statistiques qui sont inexistantes dans le canton de Vaud. D'autre part, les références jurisprudentielles et doctrinales citées par l'appelante concernent des affaires dans lesquelles le locataire invoquait le caractère abusif du loyer au sortir d'un contrôle étatique ou dans le cadre d'une contestation du loyer initial et se prévalait du critère du rendement net, alors que le bailleur avait négligé de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement. Le Tribunal fédéral a alors considéré que le refus du bailleur de collaborer à la preuve pouvait convaincre le juge de la fausseté des allégations de celui-là et l'amener à croire les indications du locataire quant au caractère abusif du loyer, relevant que des statistiques insuffisamment différenciées constituaient, faute de mieux, un repère objectif permettant au juge de fixer le loyer admissible. Il s'agit ainsi, face à un échec de la preuve résultant d'un refus ou d'une

négligence du bailleur à fournir les pièces, d'autoriser la partie locataire, chargée du fardeau de la preuve, à recourir à des données abstraites telles que les statistiques cantonales (Stastny, op. cit., n. 57). La situation d'espèce est toutefois différente en ce sens que la charge de la preuve appartient au bailleur, lequel doit supporter les conséquences de l'absence de production des pièces comptables nécessaires au calcul de rendement ou des cinq éléments comparatifs des loyers usuels. Le Tribunal fédéral n'a pas entendu permettre au bailleur de choisir entre un calcul de rendement et une utilisation de statistiques non différenciées. Il faut également relever que, dans les arrêts précités, le juge devait fixer le loyer admissible en utilisant « faute de mieux » lesdites statistiques, alors qu'en présence d'un congé économique, il ne s'agit pas pour le juge de se prononcer sur le caractère abusif ou non d'une augmentation déterminée, ni de fixer le loyer maximal non abusif (TF 4A 239/2018 précité consid. 5.1).

Si comme le soutient l'appelante, l'immeuble est ancien, la jurisprudence exige d'appliquer la méthode des loyers du quartier, soit par l'examen de cinq éléments comparatifs, soit par l'utilisation de statistiques officielles suffisamment différenciées. Stastny (op. cit. n. 80) relève au demeurant qu'il n'y a pas en Suisse de statistiques officielles répondant aux exigences de l'art. 11 OBLF et que seuls les cantons de Bâle-Ville et de Genève ont établi des statistiques ayant pour ambition de servir de repères aux autorités de conciliation en matière de bail, en tenant compte de divers critères. Dès lors qu'il n'existe pas de telles statistiques dans le canton de Vaud et faute de production d'éléments comparatifs conformes aux exigences jurisprudentielles précitées, l'appelante échoue à démontrer qu'elle aurait pu légalement augmenter le loyer au regard de la méthode des loyers du quartier.

3.3.3 On peut au demeurant douter que l'immeuble litigieux puisse être qualifié d'ancien, dans la mesure où il ressort de l'état de fait du jugement entrepris que sa dernière acquisition date de 2012. Or, selon la jurisprudence, un immeuble doit être considéré comme ancien lorsque sa dernière acquisition remonte à trente ans au moins au moment où débute

le bail (ATF 147 III 14 ; ATF 144 III 514). Cette jurisprudence, rendue dans le cadre de contestations du loyer initial, doit être appliquée par analogie à la présente cause, à savoir que l'immeuble n'est considéré comme ancien que si sa dernière acquisition date d'au moins trente ans au moment du congé donné pour motif économique. L'appelante se contente d'invoquer le fait qu'elle serait propriétaire de la maison en cause depuis quatre décennies au moins. Tel ne ressort cependant pas de l'état de fait du jugement attaqué, qui indique au contraire que l'immeuble litigieux est devenu la propriété de V. _____ le 19 décembre 2012, puis de T. _____ le 19 septembre 2018, P. _____ étant administrateur-président desdites sociétés.

L'appelante n'ayant produit aucune pièce permettant d'effectuer un calcul de rendement, elle échoue à démontrer qu'elle aurait pu légalement augmenter le loyer au regard de cette méthode absolue, qui s'applique si l'immeuble ne peut être qualifié d'ancien. Il n'y a pas lieu d'appliquer la jurisprudence relative au défaut de collaboration du bailleur à la preuve du rendement net, le fardeau de la preuve étant supporté par la bailleuse dans la présente cause (cf. *supra* consid. 3.2.3).

3.3.4 L'appelante prétend encore, en se référant à l'ATF 141 III 569, que des statistiques privées seraient également suffisantes car le Tribunal fédéral ne les aurait pas considérées comme inaptes.

Dans cet arrêt, notre haute cour a pourtant refusé de tenir compte des statistiques privées produites par la partie bailleuse, « dans la mesure où les statistiques proposées ne sont pas suffisamment différenciées en fonction de la situation, de la dimension, de l'agencement, de l'état de la chose louée et de l'année de construction du bâtiment », ajoutant que les offres de location ne satisfaisaient pas non plus à ces exigences (consid. 3.2.2). Le considérant invoqué par l'appelante n'est que la reproduction de l'avis soutenu par la bailleuse recourante (consid. 3.2.1). L'appelante ne peut dès lors rien tirer de cet arrêt quant à

l'utilisation de statistiques privées. Concernant l'arrêt de la cour de céans également cité par l'appelante (CACI 8 juillet 2019/383), il s'agissait dans cette affaire de fixer le loyer initial dans le cadre d'un bail frappé de nullité partielle en raison de l'absence de notification du formulaire officiel. Le bailleur n'ayant pas produit les éléments de comparaison suffisants, la cour de céans y a confirmé que les premiers juges avaient pu déterminer le loyer admissible sur la base de statistiques privées après les avoir pondérées en fonction des caractéristiques concrètes du logement et selon leur expérience. La situation n'était donc pas comparable à la présente espèce, dont l'objet n'est pas de fixer le loyer initial, mais d'examiner si la résiliation du bail donnée pour motif économique est ou non valable sous l'angle de la bonne foi.

3.3.5 Les premiers juges ont en outre retenu que, même s'il fallait admettre l'utilisation des statistiques cantonales ou privées, l'appelante ne serait pas parvenue à établir que le loyer litigieux était inférieur à la moyenne des loyers pour un logement comparable. S'agissant des statistiques vaudoises, ils ont relevé que celles-ci faisaient certes état d'un loyer mensuel de 2'622 fr. pour un logement de six pièces ou plus en 2017 mais qu'il avait toutefois été constaté lors de l'inspection locale de la maison que deux de ses cinq pièces, cuisine non comprise – à savoir la salle à manger et le bureau – étaient de superficie inférieure à 9 mètres carrés et ne pouvaient donc pas être qualifiées de pièces en tant que telles. Cela étant, ils ont observé que selon lesdites statistiques, le loyer mensuel moyen pour un logement de quatre pièces s'élevait à 1'613 fr., soit bien moins que le loyer litigieux, de 2'250 francs.

L'appelante argue que la pondération opérée par les premiers juges ne tiendrait pas compte de la situation au calme de la maison litigieuse, à quelques mètres du château de Rolle et du lac Léman, de son magnifique jardin et des places de parking comprises dans le loyer. Or, même en admettant la réalité de ces éléments – qui n'ont cependant pas été établis en fait dans le jugement querellé –, il conviendrait également de les pondérer avec les constatations opérées par les premiers juges, à savoir que la maison est vétuste, que les pièces sont petites et exigües,

que certaines catelles des sols sont fissurées et le vernis du parquet très usé, que la peinture est défraîchie, que les cadres des portes sont usés et marqués, que les joints des fenêtres sont en partie cassés, que la façade extérieure est fissurée à deux endroits et que du crépi sur le bas du mur s'est enlevé. Il n'est pas contesté que la maison comporte un séjour, une salle à manger, une cuisine et trois chambres à coucher. Les premiers juges ont cependant constaté – et cet élément n'est pas contesté par l'appelante – que deux pièces étaient de superficie inférieure à 9 mètres carrés. Or les pièces d'une surface de moins de 9 mètres carrés doivent être considérées comme des demi-pièces (Stastny, op. cit., n. 101). Compte tenu de cet élément, la maison litigieuse comporte en réalité quatre pièces, cuisine non comprise. Ainsi, la statistique des logements de six pièces ou plus n'apparaît pas justifiée, mais bien celle des logements de quatre pièces ou plus, qui fait état d'un loyer moyen de 1'613 fr. par mois. Si la cuisine devait être comprise dans le nombre de pièces – ce qui n'est toutefois pas l'usage dans le canton de Vaud –, la statistique des logements de cinq pièces pourrait tout au plus être utilisée, soit un loyer mensuel moyen de 2'088 francs. Or le loyer litigieux – de 2'250 fr. – est supérieur à ces deux moyennes. Par ailleurs, même en tenant compte du loyer moyen pour un logement de six pièces ou plus, la grande vétusté de la maison et les défauts constatés par les premiers juges auraient justifié de corriger à la baisse le loyer moyen de 2'622 fr., de sorte qu'une hausse du loyer litigieux n'apparaîtrait pas non plus admissible sur cette base. Les mêmes remarques peuvent être formulées à l'égard des statistiques privées invoquées par l'appelante, qui ne tiennent compte que du nombre de pièces et qui doivent être pondérées en fonction des éléments susmentionnés.

3.3.6 L'appelante relève enfin que les premiers juges ont « cru opportun de fixer le loyer à 1'900 fr. par mois ». Elle ne soutient cependant pas que les conditions d'une diminution de loyer ne seraient pas réalisées et n'invoque pas que le Tribunal des baux aurait violé le droit fédéral en accordant ladite baisse aux intimés. Dans tous les cas, la possibilité pour le bailleur d'augmenter le loyer suite à un congé

économique doit être appréciée par rapport au loyer dû lors de la résiliation du bail, à savoir en l'espèce 2'250 fr. par mois.

3.3.7 Au vu de ce qui précède, l'appelante n'est pas parvenue à démontrer qu'elle était en mesure d'exiger d'un nouveau locataire un loyer supérieur à celui payé jusque-là par les intimés. Les premiers juges n'ont pas transgressé les art. 269 et 269a let. a CO en concluant qu'il n'était pas possible de dire que l'appelante pourrait augmenter le loyer sans que celui-ci ne soit abusif.

Dès lors qu'il n'est pas prouvé que le congé réponde à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection, il doit être annulé conformément à l'art. 271 CO.

4.

4.1 L'appelante soutient enfin que l'affirmation des intimés selon laquelle le congé litigieux serait un congé-représailles serait « pour le moins grotesque ». A cet égard, elle considère qu'il n'est pas sérieux de soutenir qu'on puisse résilier un bail pour un problème lié à une cuisinière, que la prétention émise à ce titre serait une bagatelle et qu'il ne saurait être question de congé-représailles dans un tel cas.

4.2 En l'espèce, le congé devant être annulé pour le motif de l'art. 271

al. 1 CO, la question de savoir si la prétention des intimés visant à ce que l'appelante répare la cuisinière constitue une bagatelle peut demeurer ouverte. Il sied cependant de relever que, à titre d'exemple de cas-bagatelle, la doctrine évoque des prétentions d'une valeur inférieure à 50 fr. (Conod, Commentaire Pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, Bâle 2017, n. 9 ad art. 271a CO), ce qui ne correspond nullement au remplacement d'une cuisinière.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement querellé confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'810 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).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'acte d'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est rejeté.

II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'810 fr. (mille huit cent dix francs), sont mis à la charge de l'appelante T._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Pascal Pétroz (pour T. _____),
- Me Nicole Wiebach (pour A.B. _____ et B.B. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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 :