

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 7 octobre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. F. Meylan et M. Piotet, juge suppléant
Greffier : M. Elsig

Art. 8 CC; 270 CO; 107 al. 2 LTF; 456a CPC; 13 LTB

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **C._____ SA**, à Lausanne, défenderesse, et du recours joint interjeté par **A.B._____**, à Pully, et **B.B._____**, à Pully, demandeurs, contre le jugement rendu le 4 juin 2007 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant les parties.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 4 juin 2007, dont la motivation a été envoyée le 10 janvier 2008 pour notification, le Tribunal des baux du canton de Vaud a dit que le loyer initial mensuel net dû par les demandeurs B.B._____ et A.B._____ à la défenderesse C._____ SA pour la location de l'appartement de cinq pièces et hall, sis [...] à Pully est fixé à un montant de 1'132 fr. dès le 15 avril 2006 (bases de calcul : taux de l'intérêt hypothécaire [TIH] : 3 %; indice des prix à la consommation [IPC] : 155.10, septembre 2006, base 1983) (I), dit que la défenderesse doit payer aux demandeurs la somme de 5'760 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 décembre 2006 (II), ordonné à la Banque [...], à Lausanne, de libérer immédiatement en faveur des demandeurs le montant de 2'304 francs sur le capital de la garantie de loyer (III), rendu le jugement sans frais ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC; Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), retient les faits suivants :

Par contrat du bail à loyer du 17 mars 2006, la défenderesse C._____ SA, représentée par R._____ SA, a remis en location aux demandeurs B.B._____ et A.B._____ un appartement de cinq pièces plus hall avec cuisine agencée, salle de bain, W-C séparés et salle de douche, au troisième étage de l'immeuble sis [...], à Pully. Le loyer mensuel net a été fixé à 1'900 fr., plus 220 francs d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. L'article 5 du contrat précisait que les frais accessoires comprenaient les charges de préférence et les taxes publiques, telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, et taxe d'enlèvement des ordures.

Il ressort de l'état des lieux d'entrée que l'appartement en cause comporte une entrée, un dégagement pour les chambres, une

cuisine, une salle de bain, des WC séparés, une douche et quatre chambres.

Par formule officielle établie le 14 mars 2006, la gérante de l'immeuble en cause a informé les demandeurs que le loyer payé par le précédent locataire s'élevait à 1'323 fr., plus 220 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. La hausse de loyer était motivée par "l'adaptation aux loyers usuels de la localité ou du quartier (art. 269a litt. a du CO)".

Le 27 mars 2006, la gérante de l'immeuble a adressé aux demandeurs une formule officielle reprenant les éléments mentionnés ci-dessus, à l'exception de la mention suivante figurant dans la rubrique "Motifs de la hausse éventuelle" : "En outre nous signalons que cet appartement a fait l'objet d'une rénovation complète pour un montant de Fr. 51'000.00".

Les demandeurs ont contesté le loyer initial susmentionné le 25 avril 2006 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. A l'issue de l'audience du 28 septembre 2006, dite autorité a constaté l'échec de la conciliation et le procès-verbal de l'audience a été communiqué aux parties le 9 octobre 2006.

B.B. _____ et A.B. _____ ont ouvert action le 8 novembre 2006 devant le Tribunal des baux et ont conclu principalement à ce que le loyer en cause soit fixé, dès le 15 avril 2006, à 900 fr. par mois plus 220 francs d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, que la défenderesse doit leur rembourser les parts de loyer payées en trop, avec intérêt à 5 % l'an dès le 25 avril 2006, et qu'ordre est donné à la Banque [...], à Lausanne, de libérer immédiatement en leur faveur la somme de 3'000 francs. Subsidiairement, les demandeurs ont conclu à ce que le loyer en cause soit fixé, dès le 15 avril 2006, à 1'323 fr. par mois, plus 220 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, que la défenderesse doit leur rembourser la part de loyer payée en trop avec intérêt à 5 % l'an dès le 25 avril 2006 et qu'ordre est donné à la

Banque [...], à Lausanne de libérer immédiatement en leur faveur la somme de 1'731 francs.

La défenderesse a conclu au rejet de ces conclusions.

A l'audience, les demandeurs ont pris une conclusion complémentaire subsidiaire tendant à que les frais figurant à l'article 5 du contrat de bail ne sont pas à leur charge.

La défenderesse a conclu au rejet de cette conclusion dans la mesure où elle serait recevable.

La défenderesse a produit de la documentation relative à sept autres appartements :

1) Bail du 3 février 2003 relatif à un appartement de 5 pièces (5 chambres, cuisine, 2 salles d'eau), sis [...] à Pully, dont le loyer était fixé à 1'900 fr. par mois (base selon fiche de renseignements : TIH 3,5%; IPC 102.2) plus 150 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, et dont le représentant du bailleur était L._____.

2) Bail du 30 septembre 2003 relatif à un appartement de 5,5 pièces (4 chambres, living avec cheminée, cuisine, salle de bains, salle de douche, WC séparé, balcon), sis [...], à Pully, dont le loyer était fixé à 2'000 fr. par mois (base selon fiche de renseignements : TIH 3,25%; IPC 102.3), plus 190 francs d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et dont le représentant du bailleur était L._____.

3) Bail du 30 septembre 1985 relatif à un appartement de 5,5 pièces (5 pièces, 2 halls, 2 salles de bains WC, 1 WC séparé), sis [...] à Pully, dont le loyer était fixé à 1'800 fr. plus 170 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, montant porté à 2102 fr. dès le 1^{er} octobre 2002, selon formule officielle du 10 décembre 1999 et avis de baisse du loyer du 20 juin 2002 (base selon fiche de renseignements : TIH 4 %; IPC 108.7; base 1999) et dont la propriétaire est H._____ et la gérante M._____ SA.

4) Bail du 4 novembre 2002 relatif à un appartement de cinq pièces avec cuisine agencée, salle de bains et WC, sis [...], à Pully, dont le loyer était fixé à 2'200 fr. par mois (base selon fiche de renseignements : TIH 3,75%; IPC 101.9; base 2000), plus 160 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et dont le propriétaire est K._____ et la gérante R._____ SA.

5) Bail du 17 février 2003 relatif à un appartement de cinq pièces et hall, cuisine agencée, salle de bains et WC, sis [...], à Pully, dont le loyer était fixé à 2'050 fr. par mois (base selon fiche de renseignements : TIH 3,5%; IPC 102.3, janvier 2003) plus 150 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, et dont le propriétaire est Q._____ et la gérante R._____ SA.

6) Bail du 10 mai 1998 relatif à un appartement de cinq pièces et hall, cuisine agencée, salle de bains et WC, sis [...], à Pully, dont le loyer est de 2'300 fr. par mois, (base selon fiche de renseignements : TIH 4,25%; IPC 104.1, base 1993) plus 160 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, dont le propriétaire est P._____ et la gérante R._____ SA.

7) Bail du 3 avril 1998 relatif à un appartement de cinq pièces et hall, cuisine agencée, salle de bains et WC, sis [...], à Pully, dont le loyer est de 1'950 fr. (base selon fiche de renseignements : TIH 4,25%; IPC 104.0, base 1993) par mois plus 100 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude, et dont le propriétaire est, selon police d'assurance de l'ECA, N._____ et la gérante R._____ SA.

Il résulte de fiches de renseignements relatives à ces appartements, établies par leurs gérantes, notamment ce qui suit, l'appartement litigieux étant le n° 0.

	0	1	2	3	4	5	6	7
Données Immeuble								
Année	1961	1962	1981	1956	1967	1962	1957	1961

construction								
Ascenseur	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
Genre chauffage	Central	Central	Central	-	Central	Central	Central	Central
Téléréseau	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Isolation périphérique	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non	Non
Environnement								
Sur axe routier	Oui	Oui	Non	Oui	Non	Non	Oui	Oui
Carrefour	Non	Non	Non	Oui	Non	Non	Non	Non
Verdure	Oui	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Dégagement	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Calme	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Partiel	Oui	Oui
Etat d'entretien Général	Bon	Moyen	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Données logement								
pièces	5	5	5,5	5,5	5	5	5	5
Surface (m2)	110	107	112	125	95	107	111,5	90
Salle de bains	1	1	1	2	1	1	1	1
WC séparé	1	-	1	1	1	1	1	1
Autres salles d'eau	1	1	1	-	-	-	1	1
Douche	1	1	1	-	-	-	1	1
Lavabo	1	-	1	-	-	-	1	1
Cuisine								
Cuisinière avec four	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Hotte ventilation	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	-
Réfrigérateur	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Congélateur (hors frigo)	Non	Non	Non	Non	Non	Non	-	Non
Lave-vaisselle	Oui	-	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Micro-onde	Non	Non	-	-	-	-	-	Oui
Balcon	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Non	Oui
Terrasse	Non	Non	Non	Non	Oui	Non	Oui	Non
Fenêtres isolantes	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Double vitrage	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui

Ces fiches de renseignements indiquent en outre que tous les appartements ont, à moins de 250 m, un magasin d'alimentation, une école, un restaurant ou un café, une poste ou une banque, une boulangerie et d'autres commerces ou commodités.

Selon les documents produits par les demandeurs sur la base d'un site internet, le chemin à effectuer de l'appartement n° 1) au leur est de 613 m, de 710 m depuis l'appartement n° 3), de 1,55 km depuis l'appartement n° 4), de 1,58 km depuis l'appartement n° 5) et de 1,71 km depuis l'appartement n° 6).

La défenderesse a requis qu'une expertise soit mise en œuvre pour établir les loyers du quartier.

En droit, les premiers juges, n'ont pas retenu comme objet de comparaison les appartements nos 1) et 2), dès lors que le nom de leur propriétaire ne ressortait pas des documents produits et les appartements nos 4), 5), 6) et 7), car ils étaient administrés par le même gérant que celui de l'appartement litigieux. Ils ont en conséquence rejeté la requête d'expertise et considéré que la défenderesse n'avait pas établi les loyers usuels du quartier au sens de l'art. 269a let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RSV 220). Ils ont pris comme base le loyer antérieur de 1'323 francs, sur laquelle ils ont répercuté l'évolution du TIH et de l'IPC, ainsi que les travaux à plus-value.

B. C. _____ SA a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer de l'appartement en cause est fixé à 1'900 fr. par mois dès le 15 avril 2006 (bases de calcul : TIH 3 %; IPC : 154.8, février 2006, base 1983), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées. Subsidièrement, la recourante a conclu à l'annulation du jugement.

Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Elle a produit deux pièces.

Les intimés ont conclu, avec dépens, au rejet du recours et, par voie du recours joint, à la réforme du jugement en ce sens que, principalement, le loyer de l'appartement en cause est fixé à 1'015 fr. 35 dès le 15 avril 2006 (bases de calcul : TIH : 3 %; IPC, 115.10, septembre 2006, base 1983), que la défenderesse doit leur payer la somme de 6'634 fr. 90, avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 décembre 2006 et qu'ordre est donné à la Banque [...], à Lausanne, de libérer en leur faveur le montant de 2'653 fr. 95 sur le capital de la garantie de loyer. Subsidièrement, les recourants par voie de jonction ont conclu à la réforme du jugement en ce sens que le loyer de l'appartement en cause est fixé à 1'100 fr. 35 dès le 15 avril 2006 (bases de calcul : TIH : 3 %; IPC : 115.10, septembre 2006, base 1983), que la défenderesse doit leur payer la somme de 5'997 fr. 40,

avec intérêt à 5 % l'an dès le 5 décembre 2006 et qu'ordre est donné à la Banque [...], à Lausanne, de libérer en leur faveur le montant de 2'398 fr. 95 sur le capital de la garantie de loyer.

La recourante principale a conclu, avec dépens, au rejet du recours joint. Elle a produit une pièce.

C. Par arrêt du 1^{er} octobre 2008, la Chambre des recours a admis le recours principal (I), rejeté le recours joint (II), réformé le jugement en ce sens que les conclusions de première instance des demandeurs sont rejetées (III), fixé les frais de deuxième instance de la recourante principale à 2'200 fr. (IV) et ceux des recourants par voie de jonction à 672 fr. (V), alloué à la recourante principale des dépens, par 4'700 fr. (VI) et déclaré l'arrêt motivé exécutoire (VII)

Cet arrêt développe notamment les considérations suivantes :

"4. a) (...)

b) Il n'est pas remis en cause que la contestation de loyer litigieuse concerne un loyer initial au sens de l'article 270 CO et que l'une des conditions d'application de cette disposition, savoir une augmentation sensible du loyer, est réalisée.

aa) Lorsque le locataire est ainsi légitimé à contester le loyer initial qu'il a accepté contractuellement, il lui appartient de démontrer le caractère abusif de ce loyer, le fardeau de la preuve lui incombant sur ce point (Weber, Basler Kommentar, 4^{ème} éd., 2007, n. 8 ad art. 270 CO, p. 1537; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht, 3^{ème} éd., 2008, n. 47 ad art. 270 CO, pp. 675-676; Higi, Zürcher Kommentar, 1998, n. 79 ad art. 270 CO, p. 488; Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 394; Message, Feuille Fédérale [FF] 1985 I 1473; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne, 2005, n° 511, p. 234 et références; Arrêts du Tribunal Fédéral Suisse [ATF] 124 III 310; Tribunal fédéral [TF], arrêt du 9 juillet 2002, Cahiers du bail [CdB] 2002, p. 135). Les premiers juges sont en conséquence partis de façon erronée du principe inverse, en considérant, en page 9 du jugement, que le motif invoqué par la recourante principale, en

l'occurrence les limites des loyers usuels de l'article 269a lettre a CO, devait être prouvé par celle-ci, en se référant de manière erronée à la jurisprudence relative à la hausse unilatérale de loyer (ATF 114 II 361, c. 3; ATF 127 III 411, c. 5a).

bb) Selon la doctrine dominante, les motifs de majoration invoqués par le bailleur dans le cadre de l'article 270 CO le lient lui-même, mais ne limitent pas les moyens de contestation du locataire (Fetter, op. cit., n° 467, p. 215; Weber, op. cit., n. 8 ad art. 270 CO, p. 1537; Lachat op. cit., p. 394, Higi, op. cit., n. 80 ad art. 270 CO, p. 489).

En l'espèce, il est certain que la recourante principale était liée par le motif mentionné dans la formule officielle qu'elle a remis aux recourants par voie de jonction et ne pouvait la modifier par la suite, même dans le cadre purement défensif de l'article 270 CO (ATF 121 III 364, c. 4b; résumé in JT 1996 I 93). Toutefois ce principe n'oblige pas pour autant le bailleur à démontrer l'absence d'abus selon l'article 8 du Code civil du 10 décembre 1907 (ci-après : CC; RS 210).

cc) Selon une partie de la doctrine, le bailleur doit contribuer à la contre preuve pour l'allégation du caractère abusif du loyer, lorsque celle-ci incombe au locataire, en particulier pour des éléments plus accessibles aux professionnels de l'immobilier, en particulier les loyers comparatifs (Lachat, op. cit., p. 394; Le loyer : un état des lieux, Semaine judiciaire [SJ] 1996, pp. 144-145; Deschenaux, Le titre préliminaire du Code civil, Traité de droit privé suisse, 1969, pp. 244 s.; Kummer, Berner Kommentar 1962, n. 186 ad art. 8 CC, p. 661; Schmid, Basler Kommentar, 3^{ème} éd., 2006, n. 71 ad art. 8 CC, p. 122, contra Fetter, op. cit., pp. 238-239; SVIT, op. cit., n. 47 ad art. 270 CO, pp. 675-676). Pour que la contre-preuve aboutisse, il est seulement exigé que la preuve principale soit affaiblie, non que le juge soit persuadé de l'exactitude de la contre-preuve. En ce sens, la contre-preuve se distingue de la preuve du contraire, qui se dirige contre une présomption légale et constitue elle-même une preuve principale (ATF 120 II 393, JT 1995 I 571; ATF 130 III 321, JT 2005 I 618 c. 3.4).

(...)"

La Chambre des recours a en outre considéré qu'on ne pouvait écarter les appartements n^{os} 4), 5), 6) et 7) pour le motif qu'ils étaient administrés par la même gérance que l'appartement litigieux. De même, on ne pouvait écarter les appartements n^{os} 1) et 2), faute d'indication du propriétaire, dès lors que la recourante principale avait établi en deuxième instance que W._____ était propriétaire du premier et Y._____ du second. Toutefois l'appartement n^o 1) ne pouvait être prise en compte vu la différence entre son état d'entretien, qualifié de moyen, et celui de l'immeuble litigieux, qualifié de bon. La Chambre des recours a considéré que les caractéristiques des appartements n^{os} 2) à 7) étaient grosso modo comparables à celle de l'appartement litigieux, l'impression d'ensemble étant décisive et que les recourants par voie de jonction n'avaient pas présenté un quelconque cas pour démontrer, à titre comparatif, le caractère abusif du loyer litigieux, alors que le fardeau de la preuve leur incombait. Au vu de ces éléments, la Chambre des recours a admis que la contre-preuve de la recourante principale était suffisante.

D. Par arrêt du 24 avril 2009 la première Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis partiellement le recours déposé par A.B._____ et B.B._____ contre l'arrêt de la Chambre des recours du 1^{er} octobre 2008, annulé celui-ci et renvoyé la cause au Tribunal cantonal pour nouvelle décision.

Le Tribunal fédéral a confirmé la position de la Chambre des recours selon laquelle le fait que plusieurs appartements de comparaison soient administrés par le même gérant que celui de l'appartement ne constituait pas un motif pour écarter ces appartements de la comparaison. Toutefois, dès lors que le jugement du Tribunal des baux n'avait pas procédé à une comparaison et que la Chambre des recours s'était bornée à faire état de "son impression d'ensemble", le Tribunal fédéral a jugé qu'il n'était pas en mesure de se prononcer sur les critiques des demandeurs, ce qui devait entraîner l'annulation de l'arrêt du 1^{er} octobre 2008. Il a donné à la Chambre des recours les instructions suivantes :

"2.5 La Chambre des recours prendra elle-même une nouvelle décision qui décrira de façon précise les comparaisons effectuées pour établir les loyers usuels, ou elle renverra la cause au Tribunal des baux, selon de droit cantonal. Dans tous les cas, évidemment, on tiendra compte non seulement des loyers des logements de comparaison, mais aussi des frais accessoires respectivement inclus dans ces loyers ou perçus séparément par les bailleurs."

D. Dans ses déterminations du 31 juillet 2009, la recourante principale a conclu, avec dépens, au complètement de l'état de fait sur la base des pièces du dossier et, sur cette base, a confirmé les conclusions de son recours principal.

Dans leurs déterminations du 31 juillet 2009, les recourants par voie de jonction ont confirmé les conclusions de leur recours joint.

En droit :

1. La loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110) ne connaît pas de disposition équivalente à l'art. 66 al. 1 de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (aOJ), qui prévoyait que l'autorité cantonale était tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (TF, 5A_336/2008, du 28 août 2008, c. 1.3; TF, 4A_138/2007, du 19 juin 2007, c. 1.5). C'est dire que le tribunal auquel la cause est renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été déjà jugé définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201, c. 4.2; ATF 131 III 91, c. 5.2 et les arrêts cités). La juridiction cantonale n'est libre de sa décision que sur les points qui n'ont pas été tranchés par l'arrêt de renvoi ou dans la mesure où elle se fonde sur des faits complémentaires établis postérieurement à cet arrêt (Poudret, Commentaire de la loi

fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, 1990, n. 1.3.2 ad art. 66 OJ, p. 598).

En l'espèce, le Tribunal fédéral n'a pas expressément infirmé le principe posé au considérant 4b/aa de l'arrêt de la Chambre des recours du 1^{er} octobre 2008, selon lequel le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial incombe au locataire. Tout au plus peut-on déduire de l'arrêt du 24 avril 2009 que la contre-preuve du bailleur entreprise à l'occasion de la contestation d'un loyer initial doit être aussi complète que la preuve qu'il doit rapporter pour justifier d'une hausse en cours de bail. L'instruction doit donc être complète sur la contre-preuve avant que le juge ne statue sur les conséquences d'un éventuel échec de celle-ci, les exigences de la contre-preuve étant aussi élevées, dans le domaine tout à fait particulier de la contestation d'un loyer initial du moins, que pour la preuve principale à charge selon l'art. 8 CC.

Ainsi, même si la contre-preuve devait échouer sur les logements comparatifs, pour deux d'entre eux au moins, les locataires n'auraient pas pour autant prouvé le caractère abusif du loyer initial litigieux. Il faudrait, pour que leur contestation aboutisse qu'ils apportent eux-mêmes suffisamment d'éléments comparatifs pertinents avec des loyers inférieurs pour que tel soit le cas.

2. Dans le cadre d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC; Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB; loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655). Les parties peuvent articuler des faits nouveaux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou qui pourraient résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1 ter CPC).

Le Tribunal cantonal n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456a al. 2 CPC),

que s'il éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, s'il constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou s'il relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et à condition encore que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices. Au demeurant, vu le caractère exceptionnel que la loi confère à l'instruction complémentaire et compte tenu de l'atteinte que l'ouverture d'une telle instruction porte à la garantie de la double instance, le Tribunal cantonal ne peut ordonner que des mesures d'instruction limitées, telle la production d'une pièce bien déterminée au dossier ou l'audition d'un témoin sur un fait précis; si les mesures à prendre sont plus importantes, quantitativement ou qualitativement, le Tribunal cantonal annulera d'office le jugement (JT 2003 III 3).

En l'espèce, les recourants par voie de jonction soutiennent, sur la base de l'état des lieux d'entrée que l'appartement litigieux ne comporte que quatre pièces, voire 4,5 pièces et que, dès lors les appartements de comparaison ne sont pas pertinents. Toutefois, sur la base de la pièce n° 1 et le premier allégué des recourants par voie de jonction, il y a lieu de retenir que l'appartement litigieux comporte bien cinq pièces.

Les autres griefs ne peuvent être appréciés dans les détails au vu du dossier existant. L'éloignement des logements peut certes se calculer sur plan ou carte, mais leur situation tranquille ou, au contraire plus ou moins bruyante nécessite une appréciation sur place. L'aménagement et l'entretien des logements comparatifs est litigieux (par exemple la présence d'une cheminée de salon) comme les éléments annexes (jardinets) : aucun élément au dossier ne permet de trancher avec précision ces questions. Dans la mesure où le Tribunal fédéral exige une instruction complète et détaillée de la contre preuve, il est nécessaire de procéder à une instruction complémentaire, qui, de par son ampleur, est de nature à dépasser le cadre d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a al. 1 CPC et à porter atteinte à la garantie de la double instance quant à l'appréciation des faits.

Il convient dès lors d'annuler le jugement d'office et de renvoyer la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral du 14 avril 2009 et du présent arrêt. Il lui appartiendra, conformément à la pratique approuvée par le Tribunal fédéral (cf. Byrde/Giroud Walther/Hack, in Procédure spéciales vaudoises, 2008, n. 7 ad art. 11 LTB, pp. 123-124 et références) d'examiner, dans un premier temps si, sur la base des fiches de comparaison produites par la recourante principale, l'on peut exclure d'emblée une comparaison valable eu égard aux réquisits de la jurisprudence, puis, si tel n'est pas le cas, dans un deuxième temps, procéder à une inspection locale ou mettre en œuvre une expertise. Cette instruction complémentaire devra demeurer dans la cadre du procès, soit celui des loyers comparatifs (Fetter, La contestation du loyer initial, 2005, pp. 217-218; Lachat, Le bail à loyer, 2^{ème} éd., 2008, p. 394). Une fois clôturée, le Tribunal des baux devra statuer sur son résultat en fonction de la charge de la preuve déjà évoquée.

3. Dès lors que le rejet du recours joint par l'arrêt du 1^{er} octobre 2008 n'est pas concerné par la présente annulation d'office, ce rejet peut être confirmé.

4. En conclusion, le jugement du 4 juin 2007 doit être annulé d'office et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction dans le sens des considérants de l'arrêt rendu le 24 avril 2009 par le Tribunal fédéral et des considérants du présent arrêt.

Les frais de deuxième instance de la recourante principale sont arrêtés à 2'200 fr. et ceux des recourants par voie de jonction à 672 fr. (art. 232 TFJC; tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5).

Vu l'incertitude sur le sort du litige, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 92 al. 2 CPC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le jugement est annulé d'office et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction dans le sens des considérants de l'arrêt rendu le 24 avril 2009 par le Tribunal fédéral et des considérants du présent arrêt.
- II.** Le recours joint est rejeté.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante principale C._____ SA sont arrêtés à 2'000 fr. (deux mille francs).
- IV.** Les frais de deuxième instance des recourants par voie de jonction B.B._____ et A.B._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 672 fr. (six cent septante-deux francs).
- V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 octobre 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me César Montalto (pour A.B. _____ et B.B. _____),
- Me Isabelle Salomé Daina (pour C. _____ SA).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse du recours principal est de 184'320 fr. et celui du recours joint de 28'080 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

Le greffier :