

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 18 novembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Creux
Greffier : M. d'Eggis

Art. 67 al. 1, 269a let. b CO; 14 al. 1 OBLF

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **P.**_____, à La Tour-de-Peilz, **A.W.**_____, à La Tour-de-Peilz, **B.W.**_____, à La Tour-de-Peilz, **L.**_____, à La Tour-de-Peilz, **A.C.**_____, à La Tour-de-Peilz, **B.C.**_____, à La Tour-de-Peilz, **A.T.**_____, à La Tour-de-Peilz, **B.T.**_____, à La Tour-de-Peilz, et **Q.**_____, à La Tour-de-Peilz, défendeurs, contre le jugement rendu le 18 novembre 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **Z.**_____, à Zurich, demanderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 18 décembre 2007, le Tribunal des baux a prononcé ce qui suit :

I. Le loyer mensuel net de l'appartement de 4 pièces pris à bail par la défenderesse P._____ à la demanderesse Z._____ au 9^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est fixé, dès le 1^{er} avril 2007, à 1'094 fr. (mille nonante-quatre francs), l'acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude par 120 fr. (cent vingt francs) et l'acompte mensuel pour les frais accessoires par 302 fr. (trois cent deux francs) demeurant inchangés.

Ce loyer est basé sur les paramètres suivants :

- TIH : 3 %

- IPC : 155.5 points (novembre 2006, base 1983)

- charges arrêtées à fin décembre 2005.

II. Les nouvelles prétentions, notifiées par la demanderesse à la défenderesse P._____ selon formule officielle du 5 décembre 2006, ne sont pas abusives et sont valablement entrées en vigueur le 1^{er} avril 2007.

III. Le loyer mensuel net de l'appartement de 4 pièces pris à bail par la défenderesse P._____ à la demanderesse au 9^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est réduit de 25 % du 18 avril 2006 au 15 mars 2007.

IV. La demanderesse doit verser à la défenderesse P._____ la somme de 2'342 fr. (deux mille trois cent quarante-deux francs) au titre de la réduction de loyer octroyée sous chiffre III. ci-dessus.

V. (...)

VI. (...)

VII. (...)

VIII. (...)

IX. (...)

X. (...)

XI. (...)

- XII.** (...)
- XIII.** (...)
- XIV.** (...)
- XV.** (...)
- XVI.** Le loyer mensuel net de l'appartement de 4 pièces pris à bail par les défendeurs A.W. _____ et B.W. _____ à la demanderesse au 5^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est fixé, dès le 1^{er} avril 2007, à 1'039 fr. (mille trente-neuf francs), l'acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude par 120 fr. (cent vingt francs) et l'acompte mensuel pour les frais accessoires par 308 fr. (trois cent huit francs) demeurant inchangés.
Ce loyer est basé sur les paramètres suivants :
- TIH : 3 %
- IPC : 155.5 points (novembre 2006, base 1983)
- charges arrêtées à fin décembre 2005.
- XVII.** Le loyer mensuel net de l'appartement de 4 pièces pris à bail par les défendeurs A.W. _____ et B.W. _____ à la demanderesse au 5^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est réduit de 25 % du 18 avril 2006 au 15 mars 2007.
- XVIII.** La demanderesse doit verser aux défendeurs A.W. _____ et B.W. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'173 fr. (deux mille cent septante-trois francs) au titre de la réduction de loyer octroyée sous chiffre XVII. ci-dessus.
- XIX.** (...)
- XX.** (...)
- XXI.** (...)
- XXII.** (...)
- XXIII.** Le loyer mensuel net de l'appartement de 3 pièces pris à bail par la défenderesse L. _____ à la demanderesse au 9^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est fixé, dès le 1^{er} avril 2007, à 857 fr. (huit cent cinquante-sept francs), l'acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude par 90 fr. (nonante francs) et l'acompte mensuel pour les frais accessoires par 224 fr. (deux cent vingt-quatre francs) demeurant inchangés.
Ce loyer est basé sur les paramètres suivants :
- TIH : 3 %
- IPC : 155.5 points (novembre 2006, base 1983)
- charges arrêtées à fin décembre 2005.

- XXIV.** Le loyer mensuel net de l'appartement de 3 pièces pris à bail par la défenderesse L. _____ à la demanderesse au 9^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est réduit de 25 % du 18 avril 2006 au 15 mars 2007.
- XXV.** La demanderesse doit verser à la défenderesse L. _____ la somme de 1'861 fr. (mille huit cent soixante et un francs) au titre de la réduction de loyer octroyée sous chiffre XXIV. ci-dessus.
- XXVI.** Le loyer mensuel net de l'appartement de 4 pièces pris à bail par les défendeurs A.C. _____ et B.C. _____ à la demanderesse au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est fixé, dès le 1^{er} avril 2007, à 1'086 fr. (mille huitante-six francs), l'acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude par 120 fr. (cent vingt francs) et l'acompte mensuel pour les frais accessoires par 302 fr. (trois cent deux francs) demeurant inchangés.
Ce loyer est basé sur les paramètres suivants :
- TIH : 3 %
- IPC : 155.5 points (novembre 2006, base 1983)
- charges arrêtées à fin décembre 2005.
- XXVII.** Le loyer mensuel net de l'appartement de 4 pièces pris à bail par les défendeurs A.C. _____ et B.C. _____ à la demanderesse au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est réduit de 25 % du 18 avril 2006 au 15 mars 2007.
- XXVIII.** La demanderesse doit verser aux défendeurs A.C. _____ et B.C. _____, solidairement entre eux, la somme de 2'317 fr. (deux mille trois cent dix-sept francs) au titre de la réduction de loyer octroyée sous chiffre XXVII. ci-dessus.
- XXIX.** La hausse de loyer, notifiée par la demanderesse aux défendeurs A.T. _____ et B.T. _____ selon formule officielle du 8 décembre 2006, fixant le loyer mensuel net de l'appartement de 4,5 pièces qu'ils ont pris à bail au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, à 1'296 fr. (mille deux cent nonante-six francs), l'acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude par 140 fr. (cent quarante francs) et l'acompte mensuel pour les frais accessoires par 352 fr. (trois cent cinquante-deux francs) demeurant inchangés, est valable avec entrée en vigueur au 1^{er} avril 2007.
- XXX.** La conclusion II prise par les défendeurs A.T. _____ et B.T. _____ dans leur requête du 26 mars 2007 est irrecevable et transmise d'office à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Vevey comme objet de sa compétence.
- XXXI.** La conclusion III prise par les défendeurs A.T. _____ et B.T. _____ dans leur requête du 26 mars 2007 est rejetée en tant qu'elle concerne le défendeur A.T. _____.

- XXXII.** La conclusion III prise par les défendeurs A.T. _____ et B.T. _____ dans leur requête du 26 mars 2007 est irrecevable en tant qu'elle concerne la défenderesse B.T. _____ et est transmise d'office à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Vevey comme objet de sa compétence.
- XXXIII.** (...)
- XXXIV.** (...)
- XXXV.** (...)
- XXXVI.** Le loyer mensuel net de l'appartement de 4,5 pièces pris à bail par le défendeur Q. _____ à la demanderesse au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est fixé, dès le 1^{er} avril 2007, à 1'070 fr. (mille septante francs), l'acompte mensuel pour le chauffage et l'eau chaude par 140 fr. (cent quarante francs) et l'acompte mensuel pour les frais accessoires par 352 fr. (trois cent cinquante-deux francs) demeurant inchangés.
Ce loyer est basé sur les paramètres suivants :
- TIH : 3 %
- IPC : 155.5 points (novembre 2006, base 1983)
- charges arrêtées à fin décembre 2005.
- XXXVII.** Le loyer mensuel net de l'appartement de 4,5 pièces pris à bail par le défendeur Q. _____ à la demanderesse au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à La Tour-de-Peilz, est réduit de 25 % du 18 avril 2006 au 15 mars 2007.
- XXXVIII.** La demanderesse doit verser au défendeur Q. _____ la somme de 2'159 fr. (deux mille cent cinquante-neuf francs) au titre de la réduction de loyer octroyée sous chiffre XXXVII. ci-dessus.
- XXXIX.** La demanderesse doit verser au défendeur Q. _____ la somme de 871 fr. 80 (huit cent septante et un francs et huitante centimes) à titre de remboursement de la part des frais du gaz de cuisson payés à double pour les périodes du 1^{er} avril 1996 au 31 mars 1997, du 1^{er} avril 1997 au 31 mars 1998, du 1^{er} avril 1998 au 31 mars 1999 et du 1^{er} avril 1999 au 31 mars 2000.
- XL.** Toutes autres et plus amples conclusions sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables.
- XLI.** Le présent jugement est rendu sans frais ni dépens."

Ce jugement expose notamment les faits suivants :

"1. La demanderesse Z._____ dont le siège est à Zurich, est propriétaire, à La Tour-de-Peilz, d'un immeuble sis avenue [...], construit en 1969-1970 et comportant soixante appartements. L'état locatif annuel de l'immeuble s'élève, en moyenne, à 500'000 fr., la surface totale des espaces habitables s'élevant, quant à elle, à 4'550 m2.

2. La demanderesse est liée avec les défendeurs par les baux suivants :

- **Q.**_____ : par contrat du 21 décembre 1973, portant sur un appartement de quatre pièces et demi, d'une surface de 113 m2 au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], entrant en vigueur le 1^{er} avril 1974 et prenant fin, sur avis signifié par lettre recommandée envoyée par l'une ou l'autre des parties, trois mois avant l'échéance, pour le 31 mars ou le 30 septembre de chaque année, ces termes de résiliation ayant été modifiés par notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 9 juin 1997, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1997, en ce sens que la demanderesse a introduit onze termes de résiliation, à la fin de chaque mois, sauf le mois de décembre, le loyer initial brut étant fixé à 876 fr. par mois, y compris les frais de chauffage, d'eau chaude, de gaz de cuisson et de frais de machine à laver, ce loyer étant modifié par avenant du 13 mars 1974 en ce sens que le loyer à forfait a été supprimé, le loyer net et l'acompte de chauffage et d'eau chaude étant désormais séparés, à savoir un loyer net de 772 fr. par mois plus 104 fr. par mois à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude;

(...)

- **L.**_____ : par contrat du 5 octobre 1990, portant sur un appartement de trois pièces, d'une surface de 72 m2 au 9^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...] entrant en vigueur le 15 octobre 1990 et prenant fin, sur avis signifié par lettre recommandée envoyée par l'une ou l'autre des parties, trois mois avant l'échéance, pour le 31 mars ou le 30 septembre de chaque année, ces termes de résiliation ayant été modifiés par notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 9 juin 1997, entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1997, en ce sens que la demanderesse a introduit onze termes de résiliation, à la fin de chaque mois, sauf le mois de décembre, le loyer initial net étant fixé à 900 fr. par mois, plus 90 fr. par mois à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude;

- **A.W.**_____ **et B.W.**_____ : par contrat du 18 février 1999, portant sur un appartement de quatre pièces, d'une surface de 99 m2 au 5^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], prévu pour durer initialement du 1^{er} mai 1999 au 31 octobre 1999, se renouvelant tacitement par la suite pour une période indéterminée, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, à savoir la fin de chaque mois, sauf le mois de

décembre, le loyer initial net étant fixé à 1'085 fr. par mois, plus 120 fr. par mois à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude;

- **A.C.**_____ **et B.C.**_____ : par contrat du 17 mai 1999, portant sur un appartement de quatre pièces, d'une surface de 97 m² au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], prévu pour durer initialement du 15 juin 1999 au 31 janvier 2000, se renouvelant tacitement par la suite pour une période indéterminée, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, à savoir la fin de chaque mois, sauf le mois de décembre, le loyer initial net étant fixé à 1'140 fr. par mois, plus 120 fr. par mois à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude;

(...)

- **A.T.**_____ **et B.T.**_____ : par contrat du 12 septembre 2000, portant sur un appartement de quatre pièces et demi, d'une surface de 113 m² au 3^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], prévu pour durer initialement du 1^{er} octobre 2000 au 31 mars 2001, se renouvelant tacitement par la suite pour une période indéterminée, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, à savoir la fin de chaque mois, sauf le mois de décembre, le loyer initial net étant fixé à 1'415 fr. par mois, plus 140 fr. par mois à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude;

- **P.**_____ : par contrat du 12 octobre 2001, initialement conclu par [...] et P._____, bail transféré par avenant du 31 mars 2003 à P._____, portant sur un appartement de quatre pièces, d'une surface de 97 m² au 9^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], prévu pour durer initialement du 1^{er} novembre 2001 au 31 janvier 2002, se renouvelant tacitement par la suite de mois en mois, résiliable moyennant un délai de trois mois pour la fin de chaque mois, sauf le mois de décembre, le loyer initial net étant fixé à 1'280 fr. par mois, plus 120 fr. par mois à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude;

(...)

3. Les 4 juillet 1997, 23 avril 1999, 20 octobre 1999 et 28 juillet 2000, la demanderesse a établi à l'adresse du défendeur Q._____ quatre décomptes respectivement pour les périodes du 1^{er} avril 1996 au 31 mars 1997, du 1^{er} avril 1997 au 31 mars 1998, du 1^{er} avril 1998 au 31 mars 1999 et du 1^{er} avril 1999 au 31 mars 2000. Le premier décompte comporte les rubriques "Chauffage" et "Eau chaude", alors que les trois décomptes suivants comportent une seule rubrique de "Frais de chauffage". Il ressort de ces décomptes notamment ce qui suit :

	Total des frais immeuble (Av. [...])	Part pour P.-A. Meier	Solde en faveur de P.-A. Meier
1996-1997	57'955.90	1'427.25	252.75
1997-1998	60'192.80	1'482.30	197.70
1998-1999	54'557.35	1'343.55	336.45
1999-2000	49'735.45	1'224.75	455.25

Il ressort encore des décomptes de frais de chauffage et d'eau chaude détaillés produits par la demanderesse pour ces périodes notamment ce qui suit (pièce 151) :

	Total des frais immeuble (Av. [...])	Part Rentenanstalt	Part PPE
1996-1997	71'338.05	48'245.45	23'092.60
1997-1998	77'208.00	52'215.28	24'992.72
1998-1999	67'894.70	45'916.75	21'977.95
1999-2000	60'593.30	40'978.86	19'614.44

Le 6 septembre 2002, la demanderesse a établi à l'adresse des défendeurs Q._____, (...), ainsi que L._____, un décompte pour la période du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2001. Ce décompte comporte, outre les rubriques "Frais de chauffage" et "Eau chaude", une rubrique "Gaz". La rubrique "Gaz" laisse apparaître respectivement les montants de 231 fr. 15 pour Q._____, (...) et de 148 fr. 70 pour L._____. Les soldes finaux des décomptes s'élèvent respectivement à 342 fr. 05 en faveur de Q._____, (...) et à 219 fr. 80 en faveur de L._____.

Le 17 janvier 2003, la demanderesse a établi à l'adresse des défendeurs Q._____, (...), ainsi que L._____, un décompte pour la période du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2002. Ce décompte comporte également une rubrique "Gaz", laissant apparaître respectivement les montants de 257 fr. 10 pour Q._____, (...) et de 165 fr. 45 pour L._____. Les soldes finaux des décomptes s'élèvent respectivement à 118 fr. 60, à 120 fr. 25 et à 76 fr. 40 en faveur de la demanderesse. L'échéance de paiement figurant sur les décomptes est le 16 février 2003.

Le 8 décembre 2004, la demanderesse a établi à l'adresse des défendeurs Q._____, (...), L._____, ainsi que A.W._____ et B.W._____ un décompte pour la période du 1^{er} avril 2002 au 31 mars 2003. Sous rubrique "Gaz" figurent respectivement les montants de 263 fr. 85, (...), de 169 fr. 75, et de 234 francs. Les soldes finaux des

décomptes s'élèvent respectivement à 291 francs 85 en faveur de Q._____, (...), à 187 fr. 50 en faveur de L._____, et à 214 fr. 30 en faveur des époux A.W._____.

Toujours en date du 8 décembre 2004, la demanderesse a établi à l'adresse des défendeurs Q._____, (...), L._____, ainsi que A.W._____ et B.W._____ un décompte pour la période du 1^{er} avril 2003 au 31 mars 2004. Sous rubrique "Gaz" figurent respectivement les montants de 270 fr. 90, (...), de 174 fr. 30, et de 240 fr. 25. Les soldes finaux des décomptes s'élèvent respectivement à 132 fr. 60 en faveur de Q._____, (...) à 85 fr. 15 en faveur de L._____, et à 73 fr. 80 en faveur des époux A.W._____.

Le 9 août 2005, la demanderesse a établi à l'adresse des défendeurs Q._____, (...), L._____, A.W._____ et B.W._____, A.C._____ et B.C._____, ainsi que (...), un décompte pour la période du 1^{er} avril 2004 au 31 mars 2005. Sous rubrique "Gaz" figurent respectivement les montants de 301 francs 25, de 261 fr. 95, de 193 fr. 85, de 267 fr. 20, de 261 fr. 95, et de 193 francs 85. Les soldes finaux des décomptes s'élèvent respectivement à 182 francs 55 en faveur de Q._____, (...), à 117 fr. 25 en faveur de L._____, à 117 fr. 75 en faveur des époux A.W._____, à 140 fr. 85 en faveur des époux A.C._____, (...).

4. Le réfrigérateur des époux A.C._____ a été changé en 2002, alors que leur cuisinière a été remplacée en 2003.

5. a) Le loyer de l'appartement loué par **Q.**_____ a subi diverses adaptations pour finalement être porté, selon notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 3 novembre 2005, à 791 francs net par mois, plus 140 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 352 francs d'acompte de frais accessoires, avec effet au 1^{er} avril 2006.

(...)

Le loyer de l'appartement loué par **L.**_____ a subi diverses adaptations pour finalement être porté, selon notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 3 novembre 2005, à 682 fr. net par mois, plus 90 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 224 francs d'acompte de frais accessoires, avec effet au 1^{er} avril 2006.

Le loyer de l'appartement loué par **A.W.**_____ et **B.W.**_____ a subi diverses adaptations pour finalement être porté, selon notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 3 novembre 2005, à 796 francs net par mois, plus 120 fr. d'acompte de

chauffage et d'eau chaude et 308 fr. d'acompte de frais accessoires, avec effet au 1^{er} avril 2006.

Le loyer de l'appartement loué par **A.C.**_____ **et B.C.**_____ a subi diverses adaptations pour finalement être porté, selon notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 3 novembre 2005, à 849 francs net par mois, plus 120 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 302 fr. d'acompte de frais accessoires, avec effet au 1^{er} avril 2006.

(...)

Le loyer de l'appartement loué par **A.T.**_____ **et B.T.**_____ a subi diverses adaptations pour finalement être porté, selon notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 3 novembre 2005, à 927 francs net par mois, plus 140 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 352 fr. d'acompte de frais accessoires, avec effet au 1^{er} avril 2006.

Le loyer de l'appartement loué par **P.**_____ a subi diverses adaptations pour finalement être porté, selon notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions du 3 novembre 2005, à 858 fr. net par mois, plus 120 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 302 fr. d'acompte de frais accessoires, avec effet au 1^{er} avril 2006.

(...)

b) Les loyers en vigueur dès le 1^{er} avril 2006 étaient fondés sur les paramètres suivants, à l'exception du loyer de la locataire [...] :

- TIH 3,25 % (au 01.07.2003)
- IPC : 150.2 points (au 31.12.2002, base décembre 1983)
- Charges arrêtées au 31 décembre 2002.

(...)

c) La formule officielle du 3 novembre 2005 contenait notamment les lignes suivantes concernant les nouvelles prétentions introduites par la demanderesse :

"(...)

B. Nouvelles prétentions (description et motivation précise)

Description : Introduction des frais accessoires suivants : eau et traitement des eaux, consommation d'électricité générale, conciergerie y compris prestations sociales, entretien des jardins, abonnement de service ascenseurs de personnes, abonnement

installations buanderie, frais admin. pour le traitement et la gestion des frais acc..
Motivation : voir lettre annexe (art. 19 OBLF al 1 et 1 bis)."

6. Par courrier daté du 5 mars 2005, la gérance Livit SA, mandataire de la demanderesse (ci-après : la gérance), a informé les locataires du fait que la société propriétaire avait décidé d'entreprendre des travaux de rénovation concernant les installations intérieures de l'immeuble, en principe dans le courant de l'année 2006.

Elle a complété cette information par un courrier du 15 décembre 2005, dans lequel elle a informé les locataires du contenu des travaux envisagés en ces termes :

"(...) nous remplacerons les colonnes d'écoulement et de distribution d'eau chaude et froide de l'immeuble. Les cuisines seront restaurées et équipées d'un nouvel agencement comprenant, entre autres : une cuisinière électrique avec champ de cuisson vitrocéramique, un frigo avec congélateur et une hotte de ventilation raccordée à la ventilation centralisée. En outre, de nouveaux appareils sanitaires seront installés dans les salles de bains et w.c. La réfection des halls sera entreprise et de nouvelles portes palières, avec serrure tribloc, seront posées. Nous procéderons également à des travaux de mise en conformité des installations électriques. Par ailleurs, les ascenseurs seront remplacés.

Cette opération qui débutera dans le courant du mois de mars prochain, sera achevée vers la fin du mois d'octobre 2006. (...)"

La gérance a notamment ajouté que les loyers seraient adaptés afin de rentabiliser une partie de l'investissement consenti et qu'une indemnité serait allouée aux locataires compte tenu notamment de la diminution de la jouissance des locaux et des nuisances occasionnées par les travaux. Enfin, la gérance annonçait la tenue d'une séance d'information le 26 janvier 2006 à l'Hôtel des Trois Couronnes, à Vevey.

Un document intitulé "Descriptif des travaux", établi par l'entreprise Unirenova le 30 juin 2005, décrit l'état général de l'immeuble avant les travaux de la manière suivante :

- "- Les installations techniques VSE ne répondent plus aux normes en vigueur.
- Les installations électriques des locaux sanitaires (cuisines, bains, douches et WC séparés) devront être modernisées.
- Les tuyauteries, appareils et colonnes de chute sont usagés.
- Les installations sanitaires des salles de bains, douches, WC séparés et cuisines sont vétustes et démodées.
- L'agencement des cuisines est vétuste et les différents éléments le composant ne répondent plus aux concepts actuels.
- Les revêtements de sol et muraux des cuisines, salles de bains et WC séparés montrent des signes de fatigue.
- Les paliers d'étages doivent être rafraîchis."

Les principaux travaux effectués précédemment, lors d'une rénovation partielle en 1999/2000, ont eu pour objet la réfection des joints et des éléments de façades et de la toiture, le contrôle et la réfection des fenêtres, le remplacement des volets et des toiles de tente, ainsi que le remplacement de la chaufferie pour un coût total de 1'255'500 fr. 25. En outre, avant les travaux litigieux prévus par la demanderesse, le four et les appareils de cuisson des locataires fonctionnaient au gaz.

7. Par requête de mesures provisionnelles et d'extrême urgence des 22 et 24 février 2006, les défenderesses L._____ et P._____ se sont opposées à une partie des travaux prévus par la demanderesse.

Lors d'une audience devant la Présidente du Tribunal des baux le 20 mars 2006, une transaction partielle a été signée, ratifiée pour valoir jugement au fond définitif et exécutoire sur les points qu'elle concernait, aux termes de laquelle L._____ et P._____ avaient adhéré aux travaux qui auraient lieu dans leurs appartements, à l'exception du remplacement de la porte palière. P._____ a accepté le remplacement de son frigo/congélateur pour autant que le prix de celui-ci ne soit pas répercuté dans la hausse de loyer à intervenir. La demanderesse a, quant à elle, renoncé à poser un WC dans la salle de bains principale de l'appartement de P._____, celle-ci acceptant toutefois qu'un raccordement pour la pose ultérieure de ce WC y soit installé. La demanderesse a encore renoncé aux travaux de peinture et à la pose d'un carrelage dans le hall, ainsi qu'aux travaux de peinture sur les portes des chambres de l'appartement loué par P._____. Aussi bien P._____ que L._____ ont cependant maintenu leur opposition à la suppression du gaz en tant que système de cuisson.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 20 mars 2006, la Présidente du Tribunal des baux a notamment autorisé la demanderesse à remplacer la porte palière de P._____ et de L._____, mais lui a défendu de "supprimer ou de faire supprimer l'alimentation en gaz et les appareils permettant la cuisson au moyen de cette énergie" dans l'appartement de ces deux locataires.

Par une transaction signée hors audience les 8, 9 et 11 mai 2006, la demanderesse était autorisée à procéder à la suppression de l'alimentation en gaz et des appareils permettant la cuisson au moyen de cette énergie dans les appartements de P._____ et de L._____, les droits de ces locataires de réclamer une contrepartie économique pour la suppression du gaz étant réservés. La Présidente du Tribunal des baux a pris acte de cette transaction pour valoir jugement définitif et exécutoire le 22 mai 2006.

Par correspondances des 16 et 17 mai 2006, la demanderesse a autorisé P._____ à compenser les loyers nets des mois de mai et juin 2006 à titre d'indemnité pour les désagréments liés aux travaux de

rénovation, P._____ se réservant toutefois le droit de demander une indemnité supplémentaire.

8. Le 22 décembre 2006, la demanderesse a établi à l'adresse des défendeurs Q._____, (...), L._____, A.W._____ et B.W._____ A.C._____ et B.C._____, (...), ainsi que P._____, un "Décompte de frais de chauffage/accessoires" pour la période du 1^{er} avril 2005 au 31 mars 2006. Ce décompte ne contient pas de rubrique intitulée "Gaz".

9. a) Les travaux ont été effectués dans l'immeuble en cause entre le 18 avril 2006 et le 15 mars 2007, selon la déclaration du témoin H._____, dessinateur-architecte, qui était chargé de surveiller le déroulement des travaux. Le chantier a duré environ onze mois.

Les travaux ont eu pour objet, dans les appartements, la réfection complète des cuisines, des salles de bains et des WC séparés, soit notamment la pose dans ces pièces de nouvelles gaines techniques avec distribution d'eau chaude et d'eau froide, la mise en place d'une ventilation centralisée avec moteur en toiture, le remplacement de l'appareillage sanitaire, la pose de compteurs individuels d'eau chaude et d'eau froide, le remplacement de l'agencement de cuisine par des appareils modernes, dont une cuisinière vitrocéram et un réfrigérateur avec compartiment de congélation, ainsi que, dans les salles de bains, la pose d'un radiateur porte-serviettes et la pose de faïences sur les murs jusqu'au plafond. Les installations électriques ont été adaptées dans toutes les pièces selon les normes en vigueur (passage de 6A à 13A) et de nouveaux tableaux électriques ont été posés. Les murs et les plafonds des halls ont été repeints et les portes palières remplacées par de nouvelles portes avec fermeture de sécurité "tri-bloc". Dans les parties communes de l'immeuble, les travaux ont consisté notamment en le remplacement des colonnes d'écoulement d'eaux usées, en la peinture des murs et plafonds des cages d'escalier et des couloirs, en le remplacement du revêtement des sols, en la rénovation complète des buanderies et en le remplacement des deux ascenseurs existants. Les travaux ont encore consisté, à l'extérieur, en la réfection du plafond suspendu à l'entrée du bâtiment. Selon le témoin H._____, ce plafond avait été endommagé par la grêle.

b) A la suite de ces travaux, la ventilation fonctionnait mieux dans les salles de bains et les cuisines et était devenue plus silencieuse que par le passé, selon la déclaration du témoin H._____. Il a relevé que la pose d'un radiateur porte-serviettes et la pose de faïences jusqu'au plafond dans les salles de bains apportaient un confort supplémentaire aux locataires. Selon ce témoin, les nouvelles portes palières avec fermeture "tri-bloc", soit sur trois points, améliorent la sécurité des habitants. Concernant les parties communes de l'immeuble, le témoin a déclaré que les canalisations étaient devenues plus silencieuses et les ascenseurs plus performants qu'auparavant.

c) Les travaux de rénovation ont engendré des nuisances importantes. Les locataires ont surtout souffert du bruit et de la poussière dus à la démolition complète des cuisines et des salles de bains. Ils n'ont en particulier pas pu disposer de leur cuisine pendant près de deux mois. Le témoin H. _____ a déclaré que dans les grands appartements, où il y avait deux gaines techniques, il avait été possible de maintenir un point d'eau soit dans la salle de bains soit dans la cuisine, car les deux gaines n'avaient pas été démolies en même temps. En revanche, dans les appartements plus petits, ne disposant pas de deux gaines techniques, il ne restait pas de point d'eau pendant les travaux de démolition. H. _____ a relevé que, pour la durée des travaux, trois douches avaient été installées dans le sous-sol de l'immeuble, ainsi qu'une toilette avec lavabo par étage. Il a précisé que les travaux se déroulaient simultanément dans une trentaine d'appartements sur soixante, dont environ dix appartements avaient pu conserver un point d'eau. Cela signifie que les locataires d'une vingtaine d'appartements ont dû utiliser les sanitaires provisoires mis à leur disposition.

Quant à la durée des nuisances, le témoin H. _____ a déclaré que, même si les principaux travaux sur les gaines techniques ont été terminés le 21 septembre 2006, il y avait encore beaucoup de bruit et de poussière au-delà de cette date. En effet, certains travaux dans les parties communes, les finitions, ainsi que la rénovation complète de la buanderie, ont encore causé un bruit non négligeable, et ce jusqu'au 15 mars 2007.

10. Le décompte final des travaux établi le 8 février 2007 laisse apparaître les postes suivants :

Il ressort du décompte détaillé des travaux que le poste n° 230.0, intitulé dans le décompte final "Installation électrique", comporte notamment une facture de l'entreprise [...] SA, d'un montant de 29'173 francs 70. Il s'agit d'une facture n° 200535, datée du 13 octobre 2006, sur lequel est indiqué ceci :

"Demande d'acompte n° 6 sur les travaux d'installation électrique effectués jusqu'au 30 septembre 2006".

Trois factures correspondent au poste n° 296.7 intitulé dans le décompte final "Honoraires pilotage SLP", d'un montant total de 108'800 francs : une facture du 29 décembre 2005 d'un montant de 4'400 fr., une facture du 30 juin 2006 d'un montant de 19'000 fr., et une facture du 10 décembre 2006 d'un montant de 85'400 francs. Ces factures ont été payées par la demanderesse à Swiss Life Property Management AG.

Il ressort d'une facture établie par l'entreprise [...] à l'intention de la régie que le prix unitaire des frigos/congélateurs livrés dans l'immeuble se monte à 1'173 fr. 45, taxes comprises.

La demanderesse a produit tous les justificatifs correspondant aux travaux effectués.

11. Le 5 décembre 2006, la demanderesse a adressé à P. _____ une formule de notification de nouvelles prétentions ainsi libellée :

"1. Désignation :

- Pose de compteurs d'eau chaude et d'eau froide pour une répartition individualisée de ces frais (cuisine, salle de bains, WC séparés), faisant suite à l'introduction des frais accessoires au 1^{er} avril 2006.

2. Entrée en vigueur : 1^{er} avril 2007

3. Motifs :

Répartition individualisée des factures de consommation d'eau froide et des frais de production d'eau chaude."

12. a) A la suite des travaux décrits plus haut, la demanderesse a notifié le 8 décembre 2006, sur formules officielles de notification de hausse de loyer agréées par le canton, les hausses suivantes avec effet au 1^{er} avril 2007 :

- le loyer mensuel net de Q. _____ a été porté de 791 fr. à 1'159 francs, les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que pour les frais accessoires demeurant inchangés, les motifs de la hausse étant :

"Evolution du taux hypothécaire de 3,25 % à 3 % 23.02	Fr.	-
Adaptation IPC de 150.20 pts au 31.12.2002 à 155.6 pts au 31.10.2006	Fr.	11.31
Evolution des coûts du 31.12.2002 au 31.10.2006 15.11	Fr.	
Investissement à plus-value (art. 19 al. 1bis OBLF) selon lettre annexée <u>364.99</u>	Fr.	
Total hausse admissible (mensuelle) 368.39	Fr.	
Hausse notifiée (arrondie) 368.00"	Fr.	

- le loyer mensuel net de **L.**_____ a été porté de 682 fr. à 917 fr., les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que pour les frais accessoires demeurant inchangés, les motifs de la hausse étant :

"Evolution du taux hypothécaire de 3,25 % à 3 % 19.85	Fr.	-
Adaptation IPC de 150.20 pts au 31.12.2002 à 155.6 pts au 31.10.2006	Fr.	9.75
Evolution des coûts du 31.12.2002 au 31.10.2006 13.03	Fr.	
Investissement à plus-value (art. 19 al. 1bis OBLF) selon lettre annexée <u>232.56</u>	Fr.	
Total hausse admissible (mensuelle) 235.49	Fr.	
Hausse notifiée (arrondie) 235.00"	Fr.	

- le loyer mensuel net de **A.W.**_____ **et B.W.**_____ a été porté de 796 francs à 1'119 fr., les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que pour les frais accessoires demeurant inchangés, les motifs de la hausse étant:

"Evolution du taux hypothécaire de 3,25 % à 3 % 23.16	Fr.	-
Adaptation IPC de 150.20 pts au 31.12.2002 à 155.6 pts au 31.10.2006	Fr.	11.38
Evolution des coûts du 31.12.2002 au 31.10.2006 15.20	Fr.	
Investissement à plus-value (art. 19 al. 1bis OBLF)		

selon lettre annexée	Fr.
<u>319.77</u>	
Total hausse admissible (mensuelle)	Fr.
323.19	
Hausse notifiée (arrondie)	Fr.
323.00"	

- le loyer mensuel net de **A.C.**_____ **et B.C.**_____ a été porté de 849 fr. à 1'166 fr., les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que pour les frais accessoires demeurant inchangés, les motifs de la hausse étant :

"Evolution du taux hypothécaire de 3,25 % à 3 %	Fr.	-
24.71		
Adaptation IPC de 150.20 pts au 31.12.2002 à		
155.6 pts au 31.10.2006	Fr.	12.14
Evolution des coûts du 31.12.2002 au 31.10.2006	Fr.	
16.22		
Investissement à plus-value (art. 19 al. 1bis OBLF)		
selon lettre annexée	Fr.	
<u>313.31</u>		
Total hausse admissible (mensuelle)	Fr.	
316.96		
Hausse notifiée (arrondie)	Fr.	
317.00"		

(...)

- le loyer mensuel net de **A.T.**_____ **et B.T.**_____ a été porté de 927 francs à 1'296 fr., les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que pour les frais accessoires demeurant inchangés, les motifs de la hausse étant :

"Evolution du taux hypothécaire de 3,25 % à 3 %	Fr.	-
26.98		
Adaptation IPC de 150.20 pts au 31.12.2002 à		
155.6 pts au 31.10.2006	Fr.	13.26
Evolution des coûts du 31.12.2002 au 31.10.2006	Fr.	
17.71		
Investissement à plus-value (art. 19 al. 1bis OBLF)		
selon lettre annexée	Fr.	
<u>364.99</u>		
Total hausse admissible (mensuelle)	Fr.	
368.98		
Hausse notifiée (arrondie)	Fr.	
369.00"		

- le loyer mensuel net de P. _____ a été porté de 858 fr. à 1'175 fr., les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que pour les frais accessoires demeurant inchangés, les motifs de la hausse étant :

"Evolution du taux hypothécaire de 3,25 % à 3 % 24.97	Fr.	-
Adaptation IPC de 150.20 pts au 31.12.2002 à 155.6 pts au 31.10.2006	Fr.	12.27
Evolution des coûts du 31.12.2002 au 31.10.2006 16.39	Fr.	
Investissement à plus-value (art. 19 al. 1bis OBLF) selon lettre annexée <u>313.31</u>	Fr.	
Total hausse admissible (mensuelle) 317.00	Fr.	
Hausse notifiée (arrondie) 317.00"	Fr.	

(...)

b) Les formules officielles adressées aux locataires étaient accompagnées d'un courrier daté 8 décembre 2006, dans lequel la demanderesse indiquait ce qui suit :

"Conformément aux dispositions de l'art. 19 al. 1bis de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), nous vous donnons connaissance des travaux à plus-value entrepris (...).

Dans le cadre de cette opération nous avons procédé notamment :

- Mise en conformité des installations électriques et installation de nouveaux tableaux d'appartement.
- Installation d'une ventilation centralisée.
- Remplacement complet des conduites d'eau froide, d'eau chaude et des écoulements.
- Modernisation complète des salles de bains, WC séparés et cuisine avec pose de nouveaux appareils sanitaires ainsi que de nouveaux agencements de cuisine.
- Remplacement des portes palières avec adaptation au nouveau standard de sécurité avec fermeture "tri-bloc".
- Peinture des halls d'appartements et des réfections des sols.
- Nettoyage des convecteurs des halls et chambres d'appartements.
- Peinture des cages d'escaliers et remplacement des sols des paliers.
- Réfection des plafonds extérieurs (sous dalle 1^{er} étage).
- Remplacement des ascenseurs."

13. Les défendeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Vevey (ci-après : la Commission de conciliation) par des requêtes datées des :

- 19 décembre 2006 et 18 février 2007 (P. _____);
- (...);
- 4 janvier 2007 (... ,A.T. _____);
- 4 et 11 janvier 2007 (A.C. _____ et B.C. _____);
- 5 janvier 2007 (L. _____);
- 6 janvier 2007 (... ,A.W. _____ et B.W. _____, [...]);
- 8 janvier et 16 février 2007 (Q. _____).

La requête du 8 janvier 2007 de Q. _____ porte sur la contestation de la hausse de loyer notifiée par la demanderesse le 8 décembre 2006. Dans la requête du 16 février 2007, Q. _____ réclame une indemnité pour les nuisances occasionnées par les travaux et demande le remboursement des frais relatifs à la consommation du gaz de cuisson. Les deux requêtes portent la mention dans l'entête : "Remis en mains propres".

Les défenderesses B.T. _____ et [...] n'ont pas saisi la Commission de conciliation.

Les défendeurs ayant saisi la Commission de conciliation ont contesté la validité des hausses de loyer notifiées le 8 décembre 2006 et ont requis une indemnité pour les nuisances subies en raison des travaux effectués par la demanderesse. A l'exception de [...] et de Q. _____, les défendeurs ont également réclamé le remboursement des montants payés à la demanderesse à titre de taxes d'égout et d'épuration. A part [...] et [...], les défendeurs ont encore réclamé la restitution des montants payés à la demanderesse au titre de consommation de gaz de cuisson. P. _____ a contesté les nouvelles prétentions notifiées par la demanderesse le 5 décembre 2006. (...).

La Commission de conciliation a siégé le 22 février 2007. Les procès-verbaux de non-conciliation ont été communiqués aux parties sous plis recommandés le 5 mars 2007 en ce qui concerne les défendeurs P. _____, (...), L. _____, [...], A.C. _____ et B.C. _____ et A.T. _____, et le 7 mars 2007 s'agissant des défendeurs Q. _____, [...], [...], A.W. _____ et B.W. _____, ainsi que [...].

Le procès-verbal de non-conciliation délivré à Q. _____ le 7 mars 2007 est ainsi libellé :

"(...)

AUDIENCE 22.02.2007 à 14:00

(...)

REQUETE Augmentation de loyer

DATE REQUETE 08.01.2007

(...)

LE PREFET DE CEANS

1. constate l'échec de la conciliation,
2. précise que la hausse de loyer notifiée au locataire requérant le 08 décembre 2006, est réputée inadmissible.

(...)"

Par courrier du 14 mai 2007, le conseil de Q._____ s'est adressé à la Commission de conciliation en ces termes :

"(...) mon client (...) m'a confirmé ensuite de notre entretien téléphonique de ce jour vous avoir adressé une requête complémentaire le 16 février 2007 (remis en mains propres au greffe de la Préfecture) portant sur une surfacturation du gaz de cuisson jusqu'en 2005 et sur l'indemnité due en raison des travaux effectués (...).

Une chose est sûre, le procès-verbal de l'audience que vous avez rendu n'en fait pas mention et force est dès lors de constater que vous n'avez pas statué sur la contestation relative à l'indemnité pour travaux et à la surfacturation du gaz de cuisson, en tous les cas s'agissant de mon client.

Fondée sur ce qui précède, je requiers dès lors qu'il vous plaise convoquer mon client à une nouvelle audience, respectivement qu'il vous plaise rendre un nouveau procès-verbal, remplaçant le précédent, portant sur l'intégralité du litige opposant mon client au bailleur dans le cadre de cette affaire, qui ne se limite a priori pas à la hausse de loyer, ce qui permettra cas échéant à mon client de faire valoir ses droits devant le Tribunal des baux.

(...)"

Par courrier du 16 mai 2007, la Commission de conciliation lui a répondu ce qui suit :

"Maître,

(...) nous vous transmettons, en annexe, un nouveau procès-verbal d'échec de conciliation, lequel annule et remplace celui établi en date du 07 mars 2007. (...)

En effet, après un contrôle de notre dossier, nous avons omis de mentionner l'échec sur la demande d'indemnité et sur la facturation du gaz de cuisson, ce dont nous nous excusons. (...)"

Le nouveau procès-verbal de non conciliation délivré à Q._____ le 16 mai 2007 est ainsi libellé :

"(...)

AUDIENCE 22.02.2007 à 14:00

(...)

REQUETE Augmentation de loyer

Demande d'indemnité équivalente à trois mois de loyer

Décompte des frais de chauffage (contestation de la facturation du gaz de cuisson)

DATE REQUETE 08.01.2007 et 16.02.2007

(...)

LE PREFET DE CEANS

1. constate l'échec de la conciliation sur les trois points faisant l'objet des requêtes
2. précise que la hausse de loyer notifiée au locataire requérant le 08 décembre 2006, est réputée inadmissible.

La partie qui persiste dans sa demande doit saisir le Tribunal des baux dans les trente jours dès la notification du présent procès-verbal.

(...)

Vevey, le 16.05.2007

Le présent procès-verbal annule et remplace celui qui a été établi en date du 07 mars 2007.

(...)"

14. (...)

15. (...)

(...)

Par requête adressée au Tribunal des baux le 26 mars 2007, les défendeurs A.C._____ et B.C._____ ont pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de la demanderesse :

- I.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 est abusive. Elle est corrigée à dire de justice.
- II.- L'intimée est la débitrice des requérants et leur doit prompt paiement d'une indemnité correspondant à quatre mois de loyer net, soit fr. 3'396.- (trois mille trois cent nonante-six francs). A défaut de paiement dans les trente jours, les requérants sont autorisés à compenser ce montant avec le paiement du loyer.
- III.- La part du gaz de cuisson payée par les requérants depuis le 15 juin 1999 est restituée à ceux-ci. A défaut de remboursement dans les trente jours, les requérants sont autorisés à compenser ce montant avec le paiement du loyer. Les requérants se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.
- IV.- Les taxes d'égout et d'épuration facturées depuis les décomptes de 1999/2000 sont restituées aux requérants. A défaut de remboursement dans les trente jours, les requérants sont autorisés à compenser ce montant avec le paiement du loyer. Les requérants se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance."

Par requête adressée au Tribunal des baux le 26 mars 2007, les défendeurs A.T._____ et B.T._____ ont pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de la demanderesse :

- " I.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 est abusive. Elle est corrigée à dire de justice.
- II.- L'intimée est la débitrice des requérants et leur doit prompt paiement d'une indemnité correspondant à quatre mois de loyer net, soit fr. 3'708.- (trois mille sept cent huit francs). A défaut de paiement dans les trente jours, les requérants sont autorisés à compenser ce montant avec le paiement du loyer.
- III.- La part du gaz de cuisson payée par les requérants depuis le 1^{er} octobre 2000 est restituée à ceux-ci. A défaut de remboursement dans les trente jours, les requérants sont autorisés à compenser ce montant avec le paiement du loyer. Les requérants se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.
- IV.- Les taxes d'égout et d'épuration facturées depuis les décomptes de 2000/2001 sont restituées aux requérants. A défaut de remboursement dans les trente jours, les requérants sont autorisés à compenser ce montant avec le paiement du loyer. Les requérants se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance."

(...)

Par requête adressée au Tribunal des baux le 26 mars 2007, la défenderesse L._____ a pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de la demanderesse :

- "I.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 est abusive. Elle est corrigée à dire de justice.
- II.- L'intimée est la débitrice de la requérante et lui doit prompt paiement d'une indemnité correspondant à quatre mois de loyer net, soit fr.2'728.- (deux mille sept cent vingt-huit francs). A défaut de paiement dans les trente jours, la requérante est autorisée à compenser ce montant avec le paiement du loyer.
- III.- La part du gaz de cuisson payée par la requérante depuis le 1^{er} janvier 1997 est restituée à celle-ci. A défaut de remboursement dans les trente jours, la requérante est autorisée à compenser ce montant avec le paiement du loyer. La requérante se réserve le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.
- IV.- Les taxes d'égout et d'épuration facturées depuis les décomptes de 1996/1997 sont restituées à la requérante. A défaut de remboursement dans les trente jours, la requérante est autorisée à compenser ce montant avec le paiement du loyer. La requérante se réserve le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance."

(...)

Par requête adressée au Tribunal des baux le 26 mars 2007, les défendeurs A.W._____ et B.W._____ ont pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de la demanderesse :

- " I.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 est abusive. Elle est corrigée à dire de justice.

- II.- L'intimée est la débitrice des requérants et leur doit prompt paiement d'une indemnité correspondant à quatre mois de loyer net, soit fr. 3'184.- (trois mille cent huitante-quatre francs). A défaut de paiement dans les trente jours, les requérants sont autorisés à compenser ce montant avec le paiement du loyer.
- III.- La part du gaz de cuisson payée par les requérants depuis le 1^{er} janvier 1997 est restituée à ceux-ci. A défaut de remboursement dans les trente jours, les requérants sont autorisés à compenser ce montant avec le paiement du loyer. Les requérants se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.
- IV.- Les taxes d'égout et d'épuration facturées depuis les décomptes de 1996/1997 sont restituées aux requérants. A défaut de remboursement dans les trente jours, les requérants sont autorisés à compenser ce montant avec le paiement du loyer. Les requérants se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance."

Par requête adressée au Tribunal des baux le 26 mars 2007, la défenderesse P. _____ a pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de la demanderesse :

- "I.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 est abusive. Elle est corrigée à dire de justice.
- II.- L'intimée est la débitrice de la requérante et lui doit prompt paiement d'une indemnité complémentaire correspondant à trois mois de loyer net, soit fr. 2'574.- (deux mille cinq cent septante-quatre francs). A défaut de paiement dans les trente jours, la requérante est autorisée à compenser ce montant avec le paiement du loyer.
- III.- La part de la consommation du gaz de cuisson payée par la requérante depuis le 1^{er} novembre 2001 est restituée à celle-ci. A défaut de remboursement dans les trente jours, la requérante est autorisée à compenser ce montant avec le paiement du loyer. La requérante se réserve le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.
- IV.- Les taxes d'égout et d'épuration facturées depuis les décomptes de 2001/2002 sont restituées à la requérante. A défaut de remboursement dans les trente jours, la requérante est autorisée à compenser ce montant avec le paiement du loyer. La requérante se réserve le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance."

(...)

Par "Requête en confirmation de hausse de loyer et de nouvelles prétentions" adressée au Tribunal des baux le 4 avril 2007, la demanderesse a pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre des défendeurs P. _____ [...] et [...], [...] et [...], [...], Q. _____, [...] et [...], [...] et [...], A.W. _____ et B.W. _____, [...], [...], L. _____, A.C. _____ et B.C. _____, A.T. _____ et [...] :

- "I.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 par la requérante à P. _____ pour son appartement n'est pas abusive et en conséquence elle prend effet le 1^{er} avril 2007, date à laquelle le loyer mensuel net est porté à CHF 1'162.-, plus acompte de chauffage et d'eau chaude par CHF 120.- et acompte de frais accessoires par CHF 302.-, soit un loyer mensuel total de CHF 1'584.-.

- II.- La notification de nouvelles prétentions notifiée à P. _____ le 5 décembre 2006 n'est pas abusive et elle entre en vigueur le 1^{er} avril 2007.
- III.- (...)
- IV.- (...)
- V.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 par la requérante à Q. _____ pour son appartement n'est pas abusive et en conséquence elle prend effet le 1^{er} avril 2007, date à laquelle le loyer mensuel net est porté à CHF 1'145.-, plus acompte de chauffage et d'eau chaude par CHF 140.- et acompte de frais accessoires par CHF 352.-, soit un loyer mensuel total de CHF 1'637.-.
- VI.- (...)
- VII.- (...)
- VIII.- (...)
- IX.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 par la requérante à A.W. _____ et B.W. _____ pour leur appartement n'est pas abusive et en conséquence elle prend effet le 1^{er} avril 2007, date à laquelle le loyer mensuel net est porté à CHF 1'106.-, plus acompte de chauffage et d'eau chaude par CHF 120.- et acompte de frais accessoires par CHF 308.-, soit un loyer mensuel total de CHF 1'534.-.
- X.- (...)
- XI.- (...)
- XII.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 par la requérante à L. _____ pour son appartement n'est pas abusive et en conséquence elle prend effet le 1^{er} avril 2007, date à laquelle le loyer mensuel net est porté à CHF 908.-, plus acompte de chauffage et d'eau chaude par CHF 90.- et acompte de frais accessoires par CHF 224.-, soit un loyer mensuel total de CHF 1'222.-.
- XIII.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 par la requérante à A.C. _____ et B.C. _____ pour leur appartement n'est pas abusive et en conséquence elle prend effet le 1^{er} avril 2007, date à laquelle le loyer mensuel net est porté à CHF 1'153.-, plus acompte de chauffage et d'eau chaude par CHF 120.- et acompte de frais accessoires par CHF 302.-, soit un loyer mensuel total de CHF 1'575.-.
- XIV.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 par la requérante à A.T. _____ et B.T. _____ n'a pas été valablement contestée devant la Commission de conciliation par le seul A.T. _____ et dite hausse est donc entrée en vigueur le 1^{er} avril 2007.
- XV.- Subsidiairement et si par impossible il n'était pas fait droit à la conclusion XIV.- ci-dessus, la hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 par la requérante à A.T. _____ et B.T. _____ pour leur appartement n'est pas abusive et en conséquence elle prend effet le 1^{er} avril 2007, date à laquelle le loyer mensuel net est porté à CHF 1'281.-, plus acompte de chauffage et d'eau chaude par CHF 140.- et acompte de frais accessoires par CHF 352.-, soit un loyer mensuel total de CHF 1'773.-.
- XVI.- (...)
- (...)

Les causes ouvertes par les requêtes des défendeurs ont été jointes, le 4 mai 2007, sans opposition des parties, à la procédure ouverte par la demanderesse.

(...)

Par requête adressée au Tribunal des baux le 15 juin 2007, le défendeur Q._____ a pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de la demanderesse :

- I.- La hausse de loyer notifiée le 8 décembre 2006 est abusive. Elle est corrigée selon des précisions qui seront fournies en cours d'instance.
- II.- L'intimée est la débitrice du requérant et lui doit prompt paiement d'une indemnité de Fr. 3'429.00 (trois mille quatre cent vingt-neuf francs) correspondant à trois mois de loyer mensuel net du premier trimestre 2006. A défaut de paiement dans les trente jours, le requérant est autorisé à compenser ce montant avec le paiement du loyer. Le requérant se réserve le droit de modifier cette conclusion en cours d'instance.
- III.- Les frais de consommation du gaz payés à double par le requérant pour toutes les périodes antérieures à la période 2005-2006 lui sont restitués. A défaut de remboursement dans les trente jours, le requérant est autorisé à compenser ce montant avec le paiement du loyer. Le requérant se réserve le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance."

La cause ouverte par le défendeur Q._____ par cette requête a été jointe, sans opposition des parties, à la procédure ouverte par la demanderesse.

(...)

16. Le Tribunal de céans a tenu une audience de jugement le 26 octobre 2007.

Lors de celle-ci, S._____, architecte, et H._____ ont été entendus en qualité de témoins.

(...)

La demanderesse a conclu, quant à elle, à libération du chef des conclusions des défendeurs et a excipé de la prescription. Les défendeurs ont conclu à libération du chef des conclusions de la demanderesse. Ils ont par ailleurs retiré leurs conclusions en tant qu'elles concernaient les taxes d'égout et d'épuration.

La demanderesse a encore conclu à ce que la requête du défendeur Q._____ soit renvoyée devant la Commission de conciliation. Subsidiairement, pour le cas où le tribunal de céans devait considérer que la conciliation sur les conclusions II et III de la requête de Q._____ avait eu lieu lors de l'audience du 22 février 2007, la demanderesse a conclu à ce qu'il soit constaté que celui-là n'a pas saisi

le Tribunal des baux dans le délai de trente jours dès la notification du procès-verbal de 7 mars 2007. Le défendeur Q. _____ a conclu au rejet de cette conclusion. Il a précisé la conclusion III de sa requête du 15 juin 2007 en ce sens qu'il réclamait le montant de 2'196 fr. 05. La demanderesse a conclu au rejet de cette conclusion précisée.

Enfin, les défendeurs ont requis la mise en œuvre d'une expertise permettant d'établir que les travaux réalisés n'ont pas apporté de plus-value, respectivement d'établir la part de plus-value, de déterminer la durée de l'amortissement et d'établir les travaux effectivement exécutés dans leurs appartements. Le tribunal a informé les parties qu'il rejetait la requête d'expertise au motif qu'il s'estimait suffisamment renseigné sur les faits de la cause et que les éléments que les défendeurs souhaitaient soumettre à l'expert relevaient tantôt du droit tantôt du fait qu'il incombait au tribunal de trancher et d'établir.

La reprise de l'audience de jugement a eu lieu le 18 décembre 2007."

B. Par acte du 27 avril 2009, Q. _____ a recouru contre ce jugement. Il a conclu principalement à la réforme de son dispositif sur deux points, à savoir, d'une part, que la hausse de loyer le concernant (ch. XXXVI) est ramenée à 1'006 francs 50, montant porté à 1'013 fr. dans le mémoire de recours, d'autre part, que la défenderesse doit lui verser la somme de 2'196 fr. 05 à titre de remboursement de la part des frais de gaz de cuisson payés à double pendant la période d'avril 96 à mars 2005 (cf. ch. XXXIX du dispositif). Subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement. Il a développé ses moyens dans un mémoire ampliatif.

Par acte du 29 avril 2009, P. _____, A.W. _____, B.W. _____, L. _____, A.C. _____, B.C. _____, B.T. _____ et A.C. _____ ont également recouru contre ce jugement. Ils ont conclu principalement à la réforme de son dispositif, en ce sens d'une part, que la hausse de loyer concernant P. _____ (ch. I) est ramenée à 1'046 fr., que la hausse de loyer concernant les époux A.W. _____ (ch. XVI) est ramenée à 989 fr., que la hausse de loyer concernant L. _____ (ch. XXIII) est ramenée à 821 fr., que la hausse de loyer concernant les époux A.C. _____ (ch. XXVI) est ramenée à 1'037 fr., que la hausse de loyer concernant les époux A.T. _____ (ch. XXIX) est ramenée à 1'147 fr., que

le loyer concernant les mêmes époux A.T._____ est réduit de 25 % du 18 avril 2006 au 15 mars 2007 et qu'en conséquence la défenderesse doit leur verser, solidairement entre eux, la somme de 2'530 fr. 05 au titre de réduction de loyer (cf. ch. XXX), d'autre part, que la défenderesse doit verser aux époux A.T._____ la somme de 1'420 fr. 15 à titre de remboursement de la part des frais de gaz de cuisson payés à double pendant la période d'octobre 2000 à mars 2005 (cf. ch. XXXI et XXXII), que la défenderesse doit verser à P._____ la somme de 963 fr. 60 à titre de remboursement de la part des frais de gaz de cuisson payés à double pendant la période de novembre 2001 à mars 2005 (cf. ch. XL), que la défenderesse doit verser aux époux A.W._____ la somme de 2'259 fr. 85 à titre de remboursement de la part des frais de gaz de cuisson payés à double pendant la période de janvier 1997 à mars 2005 (cf. ch. XL), que la défenderesse doit verser à L._____ la somme de 1'640 fr. 80 à titre de remboursement de la part des frais de gaz de cuisson payés à double pendant la période de janvier 1997 à mars 2005 (cf. ch. XL), que la défenderesse doit verser aux époux A.C._____ la somme de 1'572 fr. 10 à titre de remboursement de la part des frais de gaz de cuisson payés à double pendant la période de juin 99 à mars 2005 (cf. ch. XL). Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement, conclusion qu'ils n'ont cependant pas reprise dans le mémoire ampliatif où ils ont développé leurs moyens.

L'intimée s'est déterminée sur le recours de Q._____ et sur celui de P._____ et consorts, en concluant au rejet des recours.

En droit :

1. Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655]).

Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

2. Tant le recours de Q._____ que celui de P._____ et consorts ont été déposés en temps utile. Les recours peuvent être joints, pour être traités dans un même arrêt.

Q._____ a pris des conclusions en réforme et en nullité. Toutefois, dans son mémoire, il n'a soulevé aucun moyen à l'appui de sa conclusion en nullité, de sorte que celle-ci doit être écartée (cf. art. 465 al. 3 CPC; Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

P._____ et ses consorts ont également pris, dans leur acte de recours initial, des conclusions en réforme et en nullité. Dans leur mémoire, ils n'ont pas repris leur conclusion en nullité, sans y renoncer expressément. On peut de toute manière faire le même constat que ci-dessus concernant le recours en nullité, de sorte qu'on n'entrera en matière que sur leur recours en réforme.

3. Saisie 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). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'article 456a CPC (art. 452 al. 1^{ter} CPC).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves

figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

4. Il convient de traiter en premier lieu le recours de P._____ et de ses consorts.

4.1. S'agissant de la légitimation active des recourants A.T. _____ et B.T. _____ en relation avec leur contestation de la hausse de loyer litigieuse, le Tribunal des baux a considéré que les deux époux avaient conclu ensemble le bail à loyer les unissant à la bailleuse, qu'ils étaient donc colocataires et qu'à ce titre ils devaient agir en commun en qualité de consorts nécessaires. Or, s'ils avaient bien saisi en cette qualité le Tribunal des baux, seul l'époux avait précédemment contesté la notification de la hausse litigieuse devant la Commission de conciliation compétente. Ils en ont déduit, en se référant à l'art. 270 b al. 1 CO, que ladite hausse n'avait pas été contestée à temps et qu'elle était dès lors entrée en vigueur pour les deux époux locataires.

Pour leur part, les recourants A.T. _____, s'ils admettent que l'époux a effectivement agi seul devant la Commission de conciliation, font valoir que ce dernier représentait son épouse, que ce soit en vertu des dispositions sur la représentation de l'union conjugale ou que ce soit sur la base d'une procuration établie postérieurement en sa faveur par son épouse. Ils se réfèrent en outre aux droits reconnus au conjoint du locataire en matière de contestation du congé ou de prolongation de bail et soutiennent que les règles qui les consacrent, eu égard à leur but de protection sociale, s'appliquent par analogie à la contestation d'une hausse de loyer. Ils estiment par conséquent avoir contesté à temps la hausse de loyer litigieuse et sollicitent l'entrée en matière sur le fond de leur requête.

Lorsque le bail est commun et que les locataires sont des conjoints expressément désignés comme étant solidairement responsables, comme c'est le cas en l'espèce (cf. pièce 44), les actes dits

« formateurs » qui tendent à sa modification ou à son extinction doivent être faits par les locataires agissant ensemble (Wessner, Le divorce des époux et l'attribution judiciaire à l'un d'eux des droits et obligations résultant du bail portant sur le logement de famille, 11ème Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2000, p. 7 n. 15). C'est ainsi que les colocataires doivent agir en commun pour contester le loyer, en qualité de consorts nécessaires (cf. Higi, Zürcher Kommentar, n. 33 ad art. 273 et n. 73 ad art. 272 CO; Lachat, Commentaire romand I, n. 18 ad art. 253 CO, pp. 1311-1312 avec les réf.; SVIT Kommentar, 3^{ème} éd., n. 10 ad art. 273 CO), cela déjà au stade de la requête devant la Commission de conciliation, à défaut de quoi ils n'ont pas la titularité active des droits issus du contrat de bail (Jacquemoud Rossari, Jouissance et titularité du bail ou quelques questions choisies en rapport avec le bail commun, in CdB 4/1999, pp. 97 ss, spéc. p. 107). La position de Roger Weber (Der gemeinsame Mietvertrag, thèse Zurich 1993, p. 188), pour qui l'action pour requérir l'annulation du congé ou la prolongation du bail peut émaner d'un seul des colocataires, ne vaut que pour ce type d'action, en raison du but de protection sociale qu'ont les normes prévoyant l'annulabilité des congés abusifs (cf. TF 4C.37/2001 du 30 mai 2001 qui cite notamment Peter Zihlmann, Basler Kommentar, 2^{ème} éd. n. 3 ad art. 273 a CO; cf. aussi Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 186, n. 5.4; Roger Weber, Basler Kommentar, 4^{ème} éd., 2007, n. 1 et 3 ad art. 273 a CO).

Or, en l'espèce, la requête adressée à la Commission de conciliation le 4 janvier 2007 portait, notamment, sur la contestation de la notification de hausse de loyer du 8 décembre 2006, ainsi que sur le montant des dommages-intérêts pour les nuisances subies du fait des travaux (cf. pièces 16 et 17 du bordereau du 26 mars 2007). Elle est signée du seul A.T._____, qui ne prétend à aucun moment agir également au nom de son épouse. Le procès-verbal de ladite Commission constatant l'échec de la conciliation mentionne le prénommé comme seul requérant, assisté d'une représentante de l'ASLOCA. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, l'art. 166 CC ne permet pas à l'un des époux consorts d'agir seul et de représenter l'autre époux, la représentation en justice n'étant pas assimilable à la représentation de

l'union conjugale vis-à-vis de tiers et ne faisant, au demeurant, pas partie des besoins courants de la famille. Au demeurant, le Tribunal des baux a clairement fait la distinction entre la prétention en contestation du loyer et celle en réduction du loyer, droits formateurs (cf. jugement, pp. 43 et 70-71), et la prétention en répétition de l'indu, qui ne l'est pas (cf. jugement, p. 78). Quant à la procuration soi-disant produite par les recourants lors de l'audience du 26 octobre 2007, la seule mention figurant au procès-verbal est celle, en date du 23 octobre 2007, relative à la production par le conseil des consorts locataires, l'avocate Wettstein Martin, de deux procurations, sans que l'on sache au juste de quels documents il s'agit.

C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que la requête présentée par les recourants le 26 mars 2007 devant le Tribunal des baux était tardive et que la hausse de loyer les concernant était entrée en vigueur. De même, c'est avec raison qu'ils ont transmis à la Commission de conciliation compétente la requête des recourants en tant qu'elle concerne la réduction du loyer. La Chambre des recours peut faire siennes les considérations du jugement à cet égard (pp. 70-71), selon lesquelles les colocataires doivent agir ensemble pour obtenir une réduction de loyer en raison des nuisances (Schmid, RSJ 1991 pp. 349 ss), alors que la conclusion II de la requête relative à la réduction de loyer n'a pas fait l'objet d'une conciliation préalable.

Au demeurant, les recourants, s'ils prennent une conclusion tendant à la réforme du chiffre XXX du dispositif, ne la motivent d'aucune manière (cf. mémoire, p. 4 in fine, où ils n'évoquent même pas la question).

Le recours doit donc être rejeté sur ce point.

4.2. Pour calculer la hausse de loyer admissible, le Tribunal des baux a successivement examiné la hausse des charges, les prestations supplémentaires du bailleur et la hausse du coût de la vie. Sur le premier point, il a considéré qu'à défaut de production des pièces nécessaires par la bailleuse et compte tenu de l'application par cette dernière d'un

pourcentage annuel forfaitaire, la hausse de loyer n'était pas admissible en tant qu'elle se fondait sur ce critère. Sur le deuxième point, le Tribunal des baux a estimé que les travaux entrepris par la bailleuse à l'immeuble litigieux devaient être qualifiés d'importantes réparations, au sens de l'art. 14 al. 1 deuxième phrase OBLF, ce qui permettait de leur appliquer la présomption selon laquelle les frais qu'ils occasionnent sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements à plus-value. Il a retenu l'entier des travaux figurant sur le décompte final des travaux du 8 février 2007 et le total des frais qu'ils représentent (cf. jugement, p. 18), malgré les contestations des recourants à propos de divers postes, sous réserve du retranchement d'un poste admis par la bailleuse dans le cas de la locataire P._____. Considérant que l'on se trouvait à la limite inférieure de la fourchette de l'art. 14 OBLF, il a appliqué un pourcentage de 55 %. Pour ce qui est de la durée d'amortissement des installations, il a calculé une moyenne de 25 ans. Puis, compte tenu des autres paramètres non remis en cause dans le présent recours (taux d'intérêt du capital investi, part d'entretien des équipements et aménagements nouveaux, répercussion du taux de l'intérêt hypothécaire, compensation du renchérissement de l'investissement par rapport à l'augmentation de l'indice des prix), le Tribunal des baux a fixé la hausse admissible pour chacun des locataires en fonction de la surface de leur logement.

Les recourants contestent les calculs des premiers juges sur deux points, à savoir : 1) le pourcentage de l'investissement à plus-value ; 2) la durée de l'amortissement. Sur le premier point, ils font grief aux premiers juges de s'écarter sans motifs de la limite inférieure de la fourchette de l'art. 14 OBLF. Puis procédant à un examen poste par poste des installations ayant fait l'objet de travaux, ils préconisent de retenir un taux de 50 %, faisant valoir qu'un taux supérieur récompenserait la bailleuse « de n'avoir entrepris aucuns travaux à l'intérieur du bâtiment pendant 36 ans ». Concernant le second point, les recourants, sur la base d'un tableau des différents travaux entrepris, de leurs coûts et du pourcentage qu'ils représentent par rapport au tout, parviennent à la constatation que plus de 70 % de ceux-là ont une durée de vie moyenne

de 30 ans ou plus et que c'est dès lors une durée d'amortissement de 30 ans qui doit être retenue, ce qui donne un taux d'amortissement de 3,3 % en lieu et place des 25 ans, respectivement 4 % retenus par les premiers juges.

4.2.1. Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur ne sont en règle générale pas abusifs. Sont réputées hausses de coûts au sens de la disposition précitée les augmentations du taux hypothécaire, des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droits de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien (art. 12 al. 1 OBLF). Aux termes de l'art. 14 al. 1 OBLF, sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values.

Il est parfois difficile de distinguer les améliorations à plus-value (rénovations) qui accroissent la valeur de l'immeuble et justifient une majoration du loyer des simples travaux d'entretien (réparations) qui maintiennent la valeur de l'immeuble et qui, en règle générale, n'entraînent aucune augmentation de loyer. Pour cette raison, l'art. 14 al. 1 in fine OBLF assimile partiellement les importantes réparations à des améliorations à plus-value. Cette règle a notamment pour but de faciliter la preuve. Seules les importantes réparations sont visées par cette disposition. Il doit s'agir de travaux extraordinaires, dépassant manifestement l'entretien normal, concernant simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et d'un coût élevé en regard de l'état locatif. Les travaux qui ne correspondent qu'à un entretien différé et qui ne comportent aucun élément de plus-value ne peuvent pas être considérés comme de grandes réparations et ne justifient ainsi aucune majoration de loyer à ce titre (Lachat, Le bail à loyer [déjà cité et auquel on fera référence ci-dessous], p. 480).

L'art. 14 al. 1 OBLF prévoit à cet égard une fourchette comprise entre 50 et 70 %. Selon la doctrine et la jurisprudence, le choix du pourcentage dépend de plusieurs facteurs, à savoir des circonstances du cas concret (telles que l'importance des améliorations à plus-value comprises dans les travaux), du coût global des travaux par rapport à l'état locatif (étant précisé que plus il est élevé plus le pourcentage le sera aussi), du temps écoulé depuis la construction de l'immeuble, respectivement depuis sa dernière rénovation générale, et enfin du taux retenu pour renter le capital, étant souligné que si on retient un taux élevé, on appliquera un pourcentage bas (cf. Lachat, op. cit., p. 481; Higi, op. cit., n. 385 ss ad art. 269a CO, pp. 334-335).

Conformément à l'art. 14 al. 4 OBLF, les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Les frais d'intérêts correspondent au coût de revient des prestations supplémentaires, multiplié par le taux hypothécaire du marché, plus ½ %. L'amortissement est quant à lui fonction de la durée de vie des installations, qui peut être établie au moyen de tabelles. Compte tenu de celui-ci, on ne retiendra que la moitié du capital à renter. Pour l'entretien futur des nouvelles installations, il convient d'ajouter à la charge d'intérêts et d'amortissement 10 % du total du poste "intérêts et amortissement" (Lachat, op. cit., pp. 483 s.).

Il n'est plus contesté que les travaux entrepris par la bailleuse à l'immeuble litigieux tombent sous le coup de l'art. 14 al. 1 deuxième phrase OBLF. Comme le relèvent les recourants eux-mêmes, en se référant notamment à Corboz (Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leur répercussion sur les loyers, in 12ème Séminaire sur le droit de bail, Neuchâtel 2002, p. 20), le choix au sein de la fourchette de 50 à 70 % prévue par la disposition précitée dépend du cas concret et laisse une marge d'appréciation au juge. Après examen du décompte final des travaux et

des diverses objections formulées par les locataires défendeurs à l'égard de plusieurs postes, le Tribunal des baux a constaté (cf. jugement, pp. 57-58) que certains des travaux amélioraient la qualité de la chose louée et que d'autres relevaient de l'entretien des bâtiments. Il a considéré que l'on se trouvait en l'occurrence à la limite inférieure de la fourchette. Pour retenir le pourcentage auquel il est parvenu, soit 55 %, il a pris en compte, outre la nature des travaux précités, la date de construction de l'immeuble (1969-1970), le fait qu'il n'avait subi aucune réfection importante du même type mais qu'il avait fait l'objet d'une réfection partielle quelques années auparavant. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Le grief adressé par les recourants au Tribunal des baux de n'avoir pas distingué les travaux les uns des autres mais d'avoir procédé à une appréciation globale tombe à faux. Comme le relève Corboz (op. cit., p. 19), la présomption de l'art. 14 OBLF a été conçue pour faciliter la tâche du juge face à une distinction souvent difficile à faire. En l'occurrence, la part de 55 % de travaux à plus-value est admissible, notamment au vu des indéniables améliorations apportées à l'immeuble litigieux et des frais engagés. La part d'entretien (différé) est prise en compte de manière adéquate, puisque les premiers juges situent en définitive le taux retenu au bas de la fourchette. La Cour de céans n'a pas de raison de substituer sa propre appréciation à celle du Tribunal des baux, dès lors que celle-ci se fonde sur des critères corrects.

Ce moyen doit ainsi être rejeté.

4.2.2. En ce qui concerne le second point, soit la durée de l'amortissement, les premiers juges, pour retenir une durée moyenne de 25 ans, se sont référés à la table de l'amortissement établie paritairement par la Fédération romande immobilière et l'ASLOCA (cf. jugement, p. 59 et pièce 38 bordereau II du défendeur Q. _____). Sur cette base, compte tenu des travaux entrepris, ils ont fixé la durée de vie moyenne de ceux-ci à 25 ans, ce qui donne un taux d'amortissement de 4 %.

Les parties s'accordent à peu de choses près sur le pourcentage que représente chaque type de travaux par rapport à

l'ensemble de ceux-ci (cf. mémoire de recours, pp. 14-15 et mémoire d'intimée, pp. 14-18). Elles divergent en revanche sur le résultat, puisque les recourants font état de plus de 70 % des travaux ayant une durée de vie moyenne de 30 ans ou plus, tandis que l'intimée fait état de 28,6 % de travaux d'une durée de vie comprise entre 15 et 20 ans, 30,72 % d'une moyenne de 25 ans et 39,49 % d'une durée de 30 ans. La Chambre des recours peut faire siens ces derniers chiffres, qui résultent d'une estimation plus « affinée » que celle des recourants. Force est dès lors de constater que la moyenne retenue par les premiers juges se situe entre les deux extrêmes (20-30 ans), autrement dit dans la fourchette. Vu la marge d'appréciation laissée au juge dans ce domaine, le taux moyen retenu sur la base des chiffres énoncés ci-dessus échappe à la critique.

Ce moyen doit donc être rejeté, et avec lui le nouveau calcul de la hausse admissible proposé par les recourants dans l'hypothèse où les moyens précédemment examinés seraient admis. Le jugement peut ainsi être confirmé sur ce point.

4.3. Est ensuite litigieux le remboursement des montants payés à tort à titre de consommation de gaz de cuisson.

4.3.1 Il convient, tout d'abord, de constater, s'agissant des recourants A.T._____ et B.T._____, que le Tribunal des baux a admis que la prétention du seul époux sur ce point pouvait être traitée séparément de celle de son épouse, alors que celle de cette dernière devait être déclarée irrecevable, faute d'avoir été préalablement soumise à la Commission de conciliation compétente, et transmise d'office à cette autorité comme objet de sa compétence (cf. jugement, p. 78). Les recourants A.T._____ se contentent, sur ce point, de prétendre à ce qu'il soit « entré en matière sur le fond de leur requête (concernant également) leur revendication quant au remboursement des montants payés indûment à titre de gaz de cuisson » (cf. mémoire, p. 4 in fine). Leur conclusion tendant à la réforme du chiffre XXXI du dispositif va dans le même sens. Or, ils n'expliquent d'aucune manière pourquoi la prétention de l'épouse, qui n'a pas été soumise à la Commission de conciliation,

devrait être exemptée de la conciliation préalable, pourtant obligatoire pour toute contestation portant sur des baux d'habitation (cf. art. 274 a al. 1 let. b et c CO; ATF 118 II 307, rés. in JT 1993 I 566 ; Byrde/Giroud Walter/Hack, Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 20 ad art. 5 LTB). La transmission d'office de cette prétention à ladite Commission se fonde sur l'art. 5 al. 3 LTB et c'est avec raison que les premiers juges y ont, en l'occurrence, procédé après avoir déclaré irrecevable la conclusion y relative des requérants en ce qu'elle concernait l'épouse (cf. ch. XXXII du dispositif).

4.3.2. Examinant les prétentions des recourants sous l'angle de l'action en enrichissement illégitime, le Tribunal des baux a rappelé que celui qui intente une telle action doit prouver que les conditions en sont remplies, en produisant notamment les décomptes de frais accessoires sur lesquels sa prétention est fondée. A cet égard, la prétention du recourant A.T. _____ a été d'emblée rejetée, faute pour ce dernier d'avoir produit les décomptes de frais sur lesquels il fonde sa prétention. En ce qui concerne les autres recourants, le Tribunal des baux a examiné l'objection de la demanderesse tirée de la prescription. Se fondant sur la jurisprudence du Tribunal fédéral rendue en matière de prestations d'assurance maladie (ATF 127 III 421, JT 2002 I 318) et d'acquisition d'immeuble en droit foncier rural (ATF 129 III 503, JT 2004 I 35), il a considéré que les locataires concernés avaient eu une connaissance effective de leur droit de répétition à la simple lecture des décomptes comprenant une rubrique de frais accessoires non prévus expressément dans le contrat de bail, ce qui leur permettait de constater l'absence de cause valable de l'enrichissement (cf. jugement, pp.82-85).

Se référant à la jurisprudence de la cour de céans en matière de frais accessoires, les recourants font valoir que le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO ne pouvait commencer à courir avant que le créancier ait connu la véritable situation et non à réception du décompte ni même du versement de la prestation indue. Ils exposent qu'ils se sont acquittés en toute bonne foi du montant du gaz, ne sachant pas que ces frais accessoires étaient inclus dans leur loyer, et qu'ils n'ont été informés de

leur méprise que lorsqu'ils ont consulté avocat, suite à la hausse de loyer qui leur a été notifiée le 8 décembre 2006. Ils soutiennent que leurs prétentions ne sont donc pas prescrites.

Il n'est pas contesté que les prétentions en restitution de sommes indûment versées à titre de frais accessoires relèvent des dispositions sur l'enrichissement illégitime, lorsqu'elles sont formulées subséquemment à la présentation du décompte de charges par le bailleur (TF 4C.24/2002 du 29 avril 2002 c. 3.3 et références, traduit in CdB 4/2002, p. 144).

Selon l'art. 67 al. 1 CO, l'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie a eu connaissance de son droit de répétition. La jurisprudence a précisé que le créancier a connaissance de son droit de répétition et que le délai de prescription commence à courir lorsqu'est atteint le niveau de certitude à partir duquel on peut dire, selon les règles de la bonne foi, que le créancier n'a plus de raison ou n'a plus la possibilité de recueillir davantage d'éclaircissements et qu'il dispose d'autre part de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, de telle sorte que cette démarche peut être raisonnablement exigée de lui. La certitude relative au droit de répétition suppose la connaissance de la mesure approximative de l'atteinte au patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de celui-ci et de la personne de l'enrichi. A l'inverse de la réglementation prévue à l'art. 26 CO pour l'erreur, on ne se fonde pas sur le moment où le lésé aurait pu connaître son droit de répétition en usant de l'attention commandée par les circonstances, mais sur la connaissance effective de la prétention. On exige cependant que le créancier qui a connaissance des éléments essentiels de sa prétention se renseigne sur les détails et recueille les précisions dont il a besoin pour conduire le procès (ATF 129 III 503 c. 3.4 et références, JT 2004 I 35). A cet égard, la doctrine considère que la méconnaissance de la situation de droit est susceptible de justifier la passivité du créancier (Spiro, Die Begrenzung privater Rechte durch Verjährungs-, Verwirkungs- und Fatalefristen, Bd I, 1975, p. 186).

En application de ces principes, le Tribunal fédéral a considéré, dans un cas de factures de traitement payées par une assurance, que le délai de l'art. 67 al. 1 CO commençait à courir au moment du paiement de celles-ci, dès lors que les informations nécessaires à la constatation de leur caractère trop élevé provenaient de ces factures elles-mêmes (ATF 127 III 421, c. 4b, JT 2002 I 318).

Dans un cas de frais accessoires selon l'art. 257a CO, le Tribunal fédéral a relevé que le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO ne pouvait commencer à courir à la réception d'un décompte ou d'une facture, mais au plus tôt au moment du versement de la prestation induue. A cet égard, dès lors qu'en matière d'enrichissement illégitime, la condition d'une erreur non fautive n'est pas exigée, le moment où le créancier aurait pu se renseigner sur l'absence de son obligation de payer ou celui où l'on pouvait exiger qu'il le fasse ne sont pas déterminants. Il convient de fixer ce moment au point où le créancier a connu la véritable situation (TF 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 c. 2.4 et 2.5; CREC du 1^{er} avril 2009 n° 171/I).

Sur la base des développements qui précèdent, et en particulier au regard de la jurisprudence récente en ce domaine, c'est à tort que les premiers juges ont fixé le point de départ du délai de prescription à la date de réception des décomptes. On doit cependant admettre, comme le plaide l'intimée, concernant les recourantes P._____ et L._____, que celles-ci ont eu une connaissance suffisante de leur droit à répétition des montants versés indûment à la bailleuse au titre de frais de gaz de cuisson au moment de la notification de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 20 mars 2006 par la Présidente du Tribunal des baux, où il est précisé qu' «aucun des baux liant les requérants à l'intimée ne met à la charge des locataires, parmi les frais accessoires, les frais relatifs à la consommation de gaz» et qu' «il faut considérer que chaque requérant, en vertu de son contrat, a droit à la fourniture de gaz de cuisson en échange du loyer net qu'il doit payer à l'intimée» (cf. pièce 12 pp. 7-8 du bordereau P._____). De même, concernant les recourants Panzera, ceux-ci ont eu cette connaissance

suffisante, comme ils l'écrivent eux-mêmes, le 23 août 2006 au travers d'une information donnée par l'ASLOCA (cf. pièce 11 du bordereau A.W._____). Quant aux recourants A.C._____, ils ne semblent avoir appris leur droit que début janvier 2007 (cf. pièce 17 du bordereau A.C._____). Ainsi, les prétentions en répétition selon requêtes adressées par les recourants prénommés, entre décembre 2006 et janvier 2007 (cf. jugement, p. 26), à la Commission de conciliation compétente n'étaient pas prescrites.

4.3.3. Reste à examiner si les prétentions en répétition de l'indu des recourants, dans la mesure où elles ne sont pas prescrites, peuvent leur être allouées. Le jugement constate (p. 85) que les recourants P._____, L._____, A.W._____ et A.C._____ ont produit des décomptes pour diverses périodes. Toutefois, comme le relève l'intimée dans son mémoire (pp. 6-7), on cherche en vain dans leurs conclusions des montants chiffrés correspondant à l'enrichissement prétendu de l'intimée dont ils réclament la restitution. Il ressort bien plus des conclusions y relatives prises dans leurs requêtes que les requérants concluaient à la restitution de la part du gaz de cuisson payée pendant les périodes incriminées et qu'ils se réservaient le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance (cf. jugement, pp. 31 à 35). Or, il ne ressort pas du jugement que les requérants auraient, jusqu'à la clôture de l'instruction, usé de ce droit qu'ils s'étaient pourtant réservé et chiffré leurs prétentions sur ce point, cela contrairement au défendeur Q._____ qui a précisé en la chiffrant sa prétention de ce chef (cf. jugement, pp. 40-41).

Selon la jurisprudence, les conclusions portant sur une somme d'argent doivent obligatoirement être chiffrées. Le droit cantonal peut admettre des conclusions non chiffrées dans les cas où le droit fédéral l'autorise expressément ou renvoie à l'appréciation du juge. Le demandeur peut encore être admis à chiffrer ses prétentions de manière précise après l'administration des preuves lorsqu'il n'est pas en mesure d'indiquer le montant exact de sa prétention ou lorsqu'on ne saurait exiger de lui pareille indication (cf. ATF 134 III 235; ATF 131 III 243, SJ 2005 I 424 avec les références). En l'espèce, le renvoi que les recourants

font aux décomptes établis par l'intimée concernant les frais de chauffage et les autres frais pour les périodes considérées (cf. pièce 151 du bordereau de l'intimée) ainsi qu'aux « notes de plaidoirie » déposées par leur conseil lors de l'audience de jugement (cf. mémoire, p. 6) ne saurait tenir lieu de conclusions chiffrées. Par ailleurs, on ne se trouve pas dans une situation où le plaideur serait en droit de ne pas chiffrer ses conclusions ou ne se trouverait pas en mesure de le faire. Cela est d'autant plus vrai que les recourants avaient annoncé qu'ils préciseraient leur conclusion sur ce point en cours d'instance. A défaut de conclusions claires et précises indiquant le montant chiffré des prétentions élevées par chaque recourant de ce chef, ceux-ci doivent se voir débouter des conclusions de leur demande.

Il s'ensuit que le recours des conjoints locataires doit être rejeté et le jugement confirmé en ce qui les concerne.

5. Il y a lieu d'examiner ensuite le recours déposé par Q._____.

5.1. Le Tribunal des baux a calculé la hausse admissible du loyer de ce recourant sur la base des mêmes paramètres que ceux retenus pour les recourants dont il a été question ci-dessus (cf. jugement, pp. 67-68).

Les moyens que fait valoir ce recourant se recoupent avec ceux dont se sont prévalus les autres recourants (pourcentage des travaux à plus-value et durée de l'amortissement) et qui ont été examinés ci-dessus. On peut dès lors renvoyer à ce qui a été exposé à ce sujet au considérant 4.2. ci-dessus. Cela conduit, dans le cas de ce recourant, également au rejet de son recours et à la confirmation du jugement sur ce point.

5.2. A la différence des autres locataires, le recourant Q._____ s'est vu allouer par le Tribunal des baux un montant au titre de remboursement de la part de frais de gaz de cuisson payés à double, par

871 fr. 80, cela pour la période de 1996 à 2000 exclusivement (cf. jugement, pp. 87 à 90).

Ce recourant réclame en sus la somme de 1'324 fr. 25, pour la période de 2000 à 2005, ce qui représente un montant total de 2'196 fr. 05, tel que réclamé devant le Tribunal des baux (cf. jugement, p. 41). Il soutient qu'il lui était impossible de se rendre compte d'une facturation du gaz de cuisson pour les exercices 2000 à 2005 à réception des décomptes de frais accessoires y relatifs. Selon lui, ce n'est qu'à réception du décompte relatif à l'exercice 2005-2006, à fin décembre 2006 (pièce 24), qu'il s'est aperçu que quelque chose ne jouait pas, la rubrique 71 précédemment mentionnée ayant disparu. C'est alors qu'il s'est vu remettre par l'intimée un décompte détaillé comportant, pour la première fois, la mention « gaz de cuisson » (cf. pièce 25, dernière page) et qu'il a réagi auprès de l'intimée selon note du 24 janvier 2007. Il soutient dès lors que sa prétention relative à la période 2000 à 2005 n'est pas prescrite, contrairement à ce qu'a jugé le Tribunal des baux.

L'intimée, pour sa part, ne remet pas en cause le principe du remboursement d'une somme au recourant pour la période de 1996 à 2000, mais fait valoir, sans toutefois prendre de conclusions par voie de jonction sur ce point, que le montant alloué par les premiers juges est trop élevé, compte tenu de la surface de l'immeuble retenue dans leur calcul, elle-même reprise des chiffres du recourant (cf. mémoire intimée, p. 14 in fine et 15). En revanche, elle persiste à soutenir que les prétentions pour les exercices 2000 à 2005 sont prescrites, se référant au raisonnement des premiers juges.

Sur la base de la jurisprudence rappelée ci-dessus (c. 4.3.2), on doit donner raison au recourant. Comme il le relève, les mentions figurant sur les décomptes des 6 septembre 2002 (pour la période du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2001), du 17 janvier 2003 (pour la période du 1^{er} avril 2001 au 31 mars 2002), du 8 décembre 2004 (pour la période du 1^{er} avril 2002 au 31 mars 2003), du 8 décembre 2004 (pour la période du 1^{er} avril 2003 au 31 mars 2004) et du 9 août 2005 (pour la période du 1^{er} avril

2004 au 31 mars 2005) se résument, sous la rubrique 71, à « Gaz Divers frais de chauffage » sans plus ample précision (cf. pièce 23 du bordereau I de ce recourant). Sur cette base, l'éventuelle référence à du gaz de cuisson n'était pas reconnaissable pour le commun des mortels. Ce n'est effectivement que dans le décompte du 22 décembre 2006 (pour la période du 1^{er} avril 2005 au 31 mars 2006), et encore dans le décompte détaillé demandé apparemment par le recourant à l'intimée (pièce 25), qu'apparaît la mention « gaz de cuisson (71) », avec l'indication que cette rubrique n'a pas été facturée en 2005-2006 alors qu'elle l'a été en 2004-2005 à raison de 12'263 francs. C'est apparemment à la suite de l'envoi de ce décompte détaillé que le recourant a rédigé sa note au bas du décompte du 22 décembre 2006 (pièce 24), datée du 24 janvier 2007, dans laquelle il relève que le gaz de cuisson a été facturé les années précédentes mais ne l'a pas été pour les années 2005-2006, alors que ces frais étaient « en principe compris dans le loyer net selon le bail ». C'est donc à ce moment-là seulement qu'il a eu une connaissance effective de son droit de répétition.

Sa requête complémentaire, portant notamment sur cette question, déposée le 15 février 2007 auprès de la Commission de conciliation compétente (pièce 33), l'a donc été dans le délai de prescription d'une année de l'art. 67 CO. Dès lors, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la prétention de ce recourant pour les exercices 2000 à 2005 n'est pas prescrite et c'est à tort qu'elle a été rejetée pour ce motif.

Malgré les objections de l'intimée en ce qui concerne le calcul de la surface totale de l'immeuble (cf. ci-dessus), il n'y a pas à s'écarter des chiffres avancés par le recourant (cf. pièce 37 p. 1) et repris par le Tribunal des baux (cf. jugement, pp. 88-89) pour déterminer les montants de gaz de cuisson payés à tort pour la période 1996 à 2000. En effet, la surface de l'immeuble qui apparaît dans ce calcul (4'550 m²) est exactement celle que retient par ailleurs le jugement (p. 60), pour calculer le montant admissible de la hausse de loyer pour chaque locataire («La surface totale des espaces habitables de l'immeuble étant de 4'550

m2»...). Quoi qu'il en soit, la question ne se pose plus de la même manière pour les périodes subséquentes, puisque la part payée (à tort) par le recourant ressort précisément de chaque décompte de l'intimée (pièce 23) et que les montants y relatifs ont été repris au centime près par le recourant (pièce 37 p. 2).

Dès lors, le recours est bien fondé sur ce point et le montant total réclamé par le recourant pour la période 1996 à 2005, par 2'196 fr. 05, doit lui être alloué.

6. En définitive, le recours de P._____ et de ses consorts doit être rejeté, tandis que celui de Q._____ doit être partiellement admis.

Il n'y a pas à revoir la question des dépens de première instance, le jugement ayant été rendu sans frais ni dépens (cf. ch. XLI).

Pour ce qui est des dépens de deuxième instance, les recourants P._____ et consorts, qui succombent, sont débiteurs solidaires des dépens, arrêtés à 2'000 francs, auquel l'intimée a droit.

Le recourant Q._____ obtient partiellement gain de cause (action en répétition de l'indu), mais succombe sur la question essentielle (hausse de loyer). Il y a donc lieu d'allouer des dépens réduits à l'intimée, par 1'000 fr., à la charge de Q._____.

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

I. Le recours de P._____, A.W._____ et B.W._____,
L._____, A.C._____ et B.C._____, B.T._____ et

A.T._____ est rejeté, celui de Q._____ est partiellement admis.

II. Le jugement est réformé comme suit au chiffre XXXIX de son dispositif :

XXXIX. La demanderesse doit verser au défendeur Q._____ la somme de 2'196 fr 05 (deux mille cent nonante-six francs et cinq centimes) à titre de remboursement de la part des frais du gaz de cuisson payés à double pour les périodes entre le 1^{er} avril 1996 et le 31 mars 2005.

Il est confirmé pour le surplus.

III. Les frais de deuxième instance des recourants P._____, A.W._____ et B.W._____, L._____, A.C._____ et B.C._____, B.T._____ et A.T._____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'200 fr. (mille deux cents francs), ceux du recourant Q._____ sont arrêtés à 465 francs (quatre cent soixante-cinq francs).

IV. Les recourants P._____, A.W._____ et B.W._____, L._____, A.C._____ et B.C._____, B.T._____ et A.T._____ doivent verser, solidairement entre eux, à l'intimée Z._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. Le recourant Pierre-Alain Meier doit verser à l'intimée Z._____ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VI. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 novembre 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 Irène Wettstein Martin (pour P._____, A.W._____, B.W._____, L._____, A.C._____, B.C._____, A.T._____, B.T._____),
- Me Michèle Meylan (pour Q._____),
- Me Michel Rossinelli (pour Z._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 90'065 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 :