

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 28 janvier 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Krieger
Greffière : Mme Rossi

* * * * *

**Art. 127, 128 ch. 1, 256 al. 1, 259, 259a al. 1 let. a et b et 259d
CO; 452 CPC; 13 LTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B.**_____ **SA**, à Bussigny-près-Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 23 octobre 2008 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **A.Z.**_____ et **B.Z.**_____, tous deux à Morges, demandeurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 23 octobre 2008, dont la motivation a été notifiée aux parties le 5 novembre 2009, le Tribunal des baux du canton de Vaud a prononcé que le loyer net dû par les demandeurs B.Z. _____ et A.Z. _____ pour l'appartement d'une pièce au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Morges, utilisé à titre de local professionnel, est fixé à 757 fr. dès le 1^{er} octobre 2007 (I), ordonné à la défenderesse B. _____ SA de procéder aux travaux suivants dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire: - remise en état de la moquette, de couleur beige, de l'escalier du 2^{ème} étage, soit par son enlèvement, soit par son remplacement, de manière conforme aux règles de l'art; - remplacement de la vitre cassée au-dessus du palier menant aux locaux loués par les demandeurs; - redressement ou suppression de la tôle située au plafond, au droit de l'escalier de l'entrée; - nettoyage du tapis rouge qui mène aux locaux loués par les demandeurs (II), réduit le loyer net de l'appartement de 5% du 15 juin 1996 au 30 septembre 2007 pour le défaut de conciergerie, ainsi que de 10% du 11 avril 2007 au 15 mars 2008 et de 5% du 16 mars 2008 au 31 juillet 2008 pour le défaut de travaux d'entretien des peintures et des carrelages des parties communes de l'immeuble (III), dit que la défenderesse doit payer aux demandeurs, solidairement entre eux, la somme de 6'586 fr. à titre de loyers versés en trop du 1^{er} août 1997 au 31 juillet 2008 compte tenu des réductions allouées ci-dessus (IV), libéré les loyers consignés par les demandeurs auprès de la [...] à hauteur de 6'586 fr. en faveur des locataires - solidairement entre eux - en paiement du montant alloué sous chiffre IV, et le solde en faveur de la défenderesse (V), arrêté les frais de justice des demandeurs, solidairement entre eux, à 2'630 fr. et ceux de la défenderesse à 1'500 fr. (VI), alloué des dépens réduits d'un quart aux demandeurs, solidairement entre eux, par 3'622 fr. 50 (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

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

Par contrat de bail à loyer du 4 juin 1996, B._____ SA, représentée par [...], a remis en location à B.Z._____ et A.Z._____ l'appartement d'une pièce au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Morges, dès le 15 juin 1996. Le loyer mensuel net était fixé à 900 francs. Sous la rubrique «Destination des locaux» figurait la mention «local professionnel [...]».

Pour accéder à l'appartement des locataires, les clients de ceux-ci doivent emprunter la première partie de la cage d'escalier mais pas la seconde menant à l'étage supérieur, celle-ci partant toutefois devant la porte du local susmentionné.

Par lettre du 11 avril 2007, les locataires ont fait part à la représentante de la bailleuse de diverses plaintes relatives à l'absence de conciergerie dans l'immeuble et au mauvais état des parties communes. Ils ont requis le remboursement de 6% du loyer mensuel depuis le 15 juin 1997, la mise en place d'un service de conciergerie, ainsi que le nettoyage, la réparation et la remise en ordre des locaux communs jusqu'au 15 mai 2007, faute de quoi ils consigneraient le loyer dès le mois de juin 2007.

Un second courrier au contenu similaire a été adressé à la régie le 25 mai 2007, le délai pour y donner la suite demandée étant fixé au 10 juin 2007, faute de quoi le loyer serait consigné dès le mois de juillet 2007.

Le 3 juillet 2007, A.Z._____ et B.Z._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après: la commission de conciliation).

Dès le 1^{er} octobre 2007, la bailleresse a chargé l'entreprise J. _____ du nettoyage des parties communes de l'immeuble en cause, le salaire du concierge s'élevant à 172 fr. par mois.

Par décision du 22 octobre 2007, la commission de conciliation a notamment ordonné à la bailleresse de procéder - d'ici au 30 novembre 2007 - à l'entretien (nettoyage) et à la réfection du couloir et de la cage d'escalier (carrelages, reboucher les trous dans les murs, ancrage de la main courante), dit que les loyers des mois de juillet à novembre 2007 demeuraient consignés d'ici à la parfaite exécution de ces travaux et accordé jusqu'à ce moment-là une réduction de loyer de 6% dès le mois d'avril 2007.

Par requête du 21 novembre 2007, les locataires ont ouvert action contre la bailleresse auprès du Tribunal des baux, concluant, sous suite de frais et dépens, à la réduction du loyer mensuel net des locaux loués de 20% dès le 1^{er} octobre 2007 (I), à ce qu'ordre soit donné à la bailleresse de procéder ou faire procéder par un tiers et à ses frais aux travaux d'entretien nécessaires à la remise en état de la cage d'escalier de l'immeuble, à savoir notamment la réfection des carrelages du corridor, ainsi que des plâtres des murs et plafonds, dans un délai de dix jours dès le jugement définitif et exécutoire à intervenir (II), à ce qu'ordre soit donné à la bailleresse de mettre sans délai sur pied un service de conciergerie ou de faire procéder de toute autre manière au nettoyage régulier des parties communes de l'immeuble, à ses frais, dans un délai de dix jours dès le jugement définitif et exécutoire à intervenir (III), à une réduction du loyer mensuel net de 20% dès le 15 juin 1996 et jusqu'à parfaite exécution par la bailleresse des injonctions citées sous chiffres II et III (IV), à ce qu'il soit dit que la bailleresse est la débitrice des locataires, solidairement entre eux, des loyers payés en trop pour la période du 15 juin 1996 au jour du jugement définitif et exécutoire à intervenir, selon précisions qui seront données au jour de l'audience de jugement (V) et que les loyers consignés seront déconsignés en faveur de la bailleresse à exécution complète des injonctions citées sous chiffres II et III, sous déduction du montant dû selon chiffre IV (VI).

En mars 2008, la défenderesse a procédé à des travaux d'entretien de la première partie de la cage d'escalier allant jusqu'au palier situé devant les locaux loués par les demandeurs.

Les parties ont été entendues à l'audience du Tribunal des baux du 12 juin 2008. Une inspection locale a été effectuée, lors de laquelle les juges ont constaté que la seconde partie de la cage d'escalier, qui n'avait pas encore été rénovée, se trouvait dans un état de délabrement avancé. Les peintures des murs étaient en effet fortement écaillées, les murs tombaient en morceaux - des trous importants y apparaissant par endroits - et le carrelage était si usé qu'il avait en grande partie perdu sa couleur d'origine et ne pouvait plus être correctement nettoyé en raison de la disparition de son vernis. En outre, une vitre de la porte palière située à l'étage de l'appartement en cause était brisée, une tôle au plafond au droit de l'escalier de l'entrée de l'immeuble était tordue et saillante, la moquette beige couvrant l'escalier menant à la porte palière précitée était très sale, usée - ayant par endroits perdu sa couleur d'origine - et n'était pas bien fixée à l'escalier, et le tapis rouge du palier situé devant la porte des locaux loués était très sale et parsemé de taches de peinture blanche.

Dans son écriture du 18 juin 2008, la défenderesse a admis la baisse de loyer requise, en vertu de la modification du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation pour un total de 15,81% par mois, dès le 1^{er} octobre 2007 (I), ainsi qu'une réduction de loyer de 10% pour la période du 15 mai 2007 au 15 mars 2008, les loyers consignés devant pour le reste être libérés en sa faveur (II), consenti à effectuer un rafraîchissement de la surface de la porte palière devant l'appartement loué, à l'exclusion de la montée d'escalier en direction des combles occupés par un tiers (III) et conclu au surplus à libération en soulevant expressément l'exception de prescription (IV).

En juillet 2008, la défenderesse a procédé à des travaux d'entretien de la seconde partie de la cage d'escalier, y compris le palier situé devant l'appartement loué par les demandeurs.

Les parties et deux témoins ont été entendus à l'audience du 23 octobre 2008. T. _____, locataire de l'immeuble depuis une cinquantaine d'années, a déclaré qu'il n'y avait pas de service de conciergerie avant l'arrivée des demandeurs, chaque locataire balayant devant sa porte. A cette époque-là, il s'était proposé auprès de la défenderesse comme concierge et, dans l'attente d'une réponse définitive de celle-ci, il nettoyait les parties communes de l'immeuble lorsque les demandeurs sont devenus locataires. Il leur avait fait visiter le local en cause et leur avait remis les clefs au début du bail, leur indiquant qu'ils pouvaient s'adresser à lui en cas de problème et se présentant à eux comme le concierge qu'il pensait être. La défenderesse ne l'ayant pas confirmé dans cette fonction ni donné une quelconque compensation pour ses services, il avait cessé de s'occuper de la conciergerie après quelques semaines. Le témoin a indiqué qu'au vu de ces circonstances, les demandeurs pensaient que l'immeuble était doté d'un tel service.

La défenderesse a quant à elle admis n'avoir pas fait réparer la tôle saillante, la moquette beige et le tapis rouge, étant d'avis qu'elle n'avait pas à le faire, dès lors qu'elle n'avait pas été informée de ces défauts avant l'ouverture de l'action devant le Tribunal des baux.

Lors de cette audience, les demandeurs ont précisé leur conclusion Il en ce sens que les travaux de réfection de la cage d'escalier restant à effectuer étaient la remise en état de la moquette de l'escalier du 2^{ème} étage - par son enlèvement ou son remplacement de manière conforme aux règles de l'art -, le remplacement de la vitre cassée au-dessus du palier menant aux locaux loués, le redressement ou la suppression de la tôle située au plafond au droit de l'escalier de l'entrée et le nettoyage du tapis rouge conduisant à l'appartement en cause, les autres conditions de l'injonction demeurant inchangées.

Par déclaration dictée au procès-verbal, les demandeurs ont admis le calcul de baisse de loyer résultant de la conclusion I prise par la défenderesse le 18 juin 2008. Ils ont demandé au Tribunal des baux de prendre acte, avec suite de frais et dépens, de ce passé-expédient partiel - renonçant à la partie de leur propre conclusion I allant au-delà de celui-ci - , ainsi que du passé-expédient partiel sur les conclusions II et III de la défenderesse, maintenant leurs conclusions dans la mesure où elles allaient au-delà de ce qui était admis par la bailleresse.

La défenderesse a quant à elle conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de toutes les conclusions des demandeurs allant au-delà de celles qu'elle avait prises le 18 juin 2008.

Après avoir, dans un premier temps, soutenu que l'entreprise J._____ n'effectuait pas correctement les nettoyages, les demandeurs ont renoncé à cet argument dans leur plaidoirie.

En droit, les premiers juges ont considéré qu'en vertu du passé-expédient partiel des demandeurs sur la baisse de 15,81% admise par la défenderesse, le loyer mensuel net des locaux en cause devait être fixé à 757 fr. dès le 1^{er} octobre 2007. Ils ont estimé que l'état de délabrement des parties communes était tel qu'il ne correspondait plus à ce qui pouvait légitimement être supporté par les locataires, qu'il restreignait l'usage de la chose louée et constituait un défaut de celle-ci de moyenne importance. La bailleresse étant tenue d'y remédier, ils ont par conséquent ordonné à celle-ci de procéder aux travaux encore à effectuer après ceux entrepris en mars et juillet 2008, soit à la remise en état de la moquette beige, au remplacement de la vitre cassée, au redressement ou à la suppression de la tôle du plafond au droit de l'escalier de l'entrée et au nettoyage du tapis rouge, ces éléments ne restreignant toutefois pas à eux seuls l'usage de la chose louée et ne justifiant dès lors pas une réduction de loyer pour l'état de la cage d'escalier après le 31 juillet 2008. En raison du défaut de travaux d'entretien des peintures et des carrelages des parties communes de l'immeuble, le Tribunal des baux a admis une baisse de loyer de 10% pour

la période allant de la date des premières plaintes des demandeurs le 11 avril 2007 au 15 mars 2008 - époque de la première partie des travaux auxquels la défenderesse avait procédé - et de 5% du 16 mars 2008 au 31 juillet 2008, la cage d'escalier ayant toujours été affectée d'un défaut de plus petite importance jusqu'à la date de la seconde partie des réfections. Sur la base des déclarations du témoin T. _____ et après interprétation de la volonté des parties, les premiers juges ont retenu qu'il était établi que les demandeurs avaient eu l'intention de conclure un bail portant sur un appartement situé dans un immeuble qui bénéficiait d'un service de conciergerie et admis une baisse de loyer de 5% du 15 juin 1996 au 30 septembre 2007 pour absence d'une telle prestation, la réduction équivalant au salaire du concierge divisé par le nombre d'appartements mis en rapport avec le loyer mensuel net payé par les demandeurs. L'entreprise J. _____ ayant été mandatée pour le nettoyage des parties communes de l'immeuble depuis le 1^{er} octobre 2007, le Tribunal des baux a rejeté la conclusion relative à la mise en place d'un service de conciergerie. Dès lors que l'action en restitution des loyers payés en trop est de nature contractuelle et que dite restitution s'effectue en un seul versement, les premiers juges ont soumis la prétention des demandeurs à ce titre au délai de prescription de dix ans prévu à l'art. 127 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et non à celui de cinq ans de l'art. 128 CO applicable aux prestations périodiques. La prescription ayant été interrompue par la requête du 3 juillet 2007 déposée auprès de la commission de conciliation et par les actes judiciaires subséquents des parties, ils ont alloué aux demandeurs le montant total de 6'586 fr. pour les loyers versés en trop du 1^{er} août 1997 au 31 juillet 2008, calculé en fonction du nouveau loyer fixé et des réductions accordées.

B. Par acte du 13 novembre 2009, B. _____ SA a recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instances, à sa réforme en ce sens qu'elle ne doit qu'une réduction de loyer de 10% pour la période du 15 mai 2007 au 15 mars 2008 et que les loyers consignés sont pour le surplus libérés en sa faveur,

les autres conclusions des intimés A.Z._____ et B.Z._____ étant rejetées.

Dans son mémoire du 15 janvier 2010, elle a développé ses moyens et pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens:

«A titre de nullité

Le jugement rendu le 23 octobre 2008, motivé le 4 novembre 2009 par le Tribunal des baux du canton de Vaud est annulé.

A titre de réforme

Le jugement rendu le 23 octobre 2008, motivé le 4 novembre 2009, par le Président du Tribunal civil d'arrondissement de l'Est vaudois (sic!) est réformé en ce sens que:

1. Le loyer net dû par les demandeurs B.Z._____ et A.Z._____ pour l'appartement de une pièce au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à Morges, est fixé à 757 francs (sept cent cinquante-sept francs) dès le 1^{er} octobre 2007.
2. Toutes autres plus amples condamnations de B._____ SA sont rejetées.
3. La répartition des frais et dépens allouée en première instance est revue en ce sens que tous les frais de Justice sont mis à la charge des demandeurs et intimés, une juste indemnité pour les dépens de Fr. 4'000.- étant octroyée au défendeur et recourant».

En droit :

1. a) Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

b) Les conclusions doivent figurer dans l'acte de recours, sous peine d'irrecevabilité. Il ne saurait ainsi être tenu compte des conclusions prises après l'expiration du délai de recours, en particulier dans le mémoire ampliatif (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 461 CPC, p. 714).

Par conséquent, le recours tend uniquement à la réforme, seules des conclusions en réforme ayant été prises dans l'acte de recours et le fait que la recourante ait exposé ultérieurement des moyens de nullité ne permettant pas de pallier l'absence initiale de conclusions en nullité. En outre, dans la mesure où les conclusions en réforme du mémoire vont au-delà de celles prises dans l'acte de recours, elles sont irrecevables.

2. 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, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). 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'art. 456a CPC (art. 452 al. 1^{er} 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).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il a été complété sur la base du dossier.

3. a) Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

L'art. 259 CO dispose que le locataire doit, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose.

La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 216 et 219; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 28 ad art. 258 CO, p. 382 s.; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1 et réf.; SJ 1997 p. 661 c. 3a). La chose louée, composée des locaux objets du contrat et des installations et aménagements énumérés dans le bail, comprend aussi les installations communes (escalier, hall d'entrée, etc.), l'accès à l'immeuble et autres terrains attenants; l'état approprié à l'usage convenu, dont le bailleur est garant, s'étend à l'ensemble (SJ 1997 p. 661 c. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les

limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C.368/2004 précité c. 4.1).

Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) ou une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2). Selon l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. La réduction de loyer peut aussi être due lorsqu'il s'agit d'un défaut qui n'affecte que peu l'usage des locaux, par exemple d'un défaut purement esthétique dont l'existence se prolonge (Lachat, op. cit., p. 255). Pour le calcul de cette réduction, il convient de procéder selon la méthode proportionnelle, consistant à comparer l'usage actuel de la chose louée - affectée de défauts - avec son usage conforme au contrat, qui en est exempt. Il s'agit donc de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux. Dans les cas où le calcul proportionnel n'est pas aisé, la diminution de jouissance de la chose louée pourra être évaluée en équité. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (Lachat, op. cit., p. 257 s.).

b/aa) La recourante estime que les premiers juges n'auraient pas dû accorder aux intimés une réduction de loyer en raison de l'état de la cage d'escalier.

bb) Ce moyen est irrecevable en tant qu'il concerne la réduction de 10% pour la période du 15 mai 2007 au 15 mars 2008, qui n'était pas remise en cause dans les conclusions de l'acte de recours, seules pertinentes en l'espèce (cf. c. 1b supra).

Au surplus, c'est à tort que la recourante invoque la vétusté de l'immeuble, qui daterait du 17^{ème} siècle, pour exclure toute exigence des locataires quant à l'état des parties communes de l'immeuble. En effet, il ressort des constatations faites par les premiers juges lors de l'inspection locale du 12 juin 2008 - soit que la cage d'escalier était dans un état de délabrement avancé, que les peintures des murs étaient fortement écaillées, que les murs tombaient en morceaux, des trous importants y apparaissant par endroits, et que le carrelage était si usé qu'il avait en grande partie perdu sa couleur d'origine et ne pouvait plus être correctement nettoyé en raison de la disparition de son vernis (jgt, p. 8) - que l'état des locaux communs n'était pas acceptable. La recourante en est d'ailleurs convenue, puisqu'elle a entrepris des travaux en cours de procédure (jgt, pp. 8-9). Peu importe que l'usage des escaliers n'ait pas été empêché, dès lors que, comme exposé précédemment, le défaut peut être purement esthétique. A cet égard, il est également sans pertinence que la seconde partie des escaliers ne soit pas utilisée par les intimés, ces derniers et leurs clients n'en étant pas moins exposés au défaut esthétique qui l'affecte. C'est ainsi à juste titre que, malgré les travaux effectués dans la première partie de la cage d'escalier utilisée par les intimés (jgt, p. 8), les premiers juges ont considéré que le défaut avait perduré s'agissant de la deuxième partie visible, quoique utilisée seulement par d'autres locataires. En outre, le palier, la moquette beige, la vitre de la porte palière et la tôle au plafond de la cage d'escalier présentaient toujours un état d'entretien insatisfaisant, de sorte que, comme l'a relevé le Tribunal des baux, l'état de la cage d'escalier avait des répercussions négatives sur l'image que la clientèle des intimés se faisait du commerce de ces derniers (cf. jgt, p. 11).

Quant à la quotité de la réduction, elle n'a pas, contrairement à ce que laisse entendre la recourante, à dépendre d'une perte de clientèle effective des intimés, le fait qu'il manque à la chose louée, respectivement aux parties communes de celle-ci, une qualité qu'elle devrait avoir étant suffisant pour la justifier. Au surplus, s'agissant d'un local utilisé à des fins commerciales, les premiers juges n'ont pas abusé

de leur large pouvoir d'appréciation en évaluant à 10%, respectivement à 5% après les travaux partiels, la perte d'usage de la chose louée et la réduction du loyer de celle-ci.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

c) La recourante prétend également que c'est à tort que les premiers juges ont vu un défaut dans l'absence de service de conciergerie pour la période du 15 juin 1996, date du début du bail, au 30 septembre 2007, veille de la mise en place d'un tel service. Selon elle, les prestations d'un concierge n'étaient pas prévues par le contrat et, de toute manière, il serait abusif d'exiger ces prestations après s'en être passé durant quelque dix ans.

Or, il ressort des déclarations du témoin T. _____ que celui-ci s'est présenté aux intimés, lors de leur première visite des locaux, comme le concierge. Selon le principe de la bonne foi, les locataires pouvaient dès lors admettre que, comme cela est usuel et ainsi que l'a d'ailleurs mis en place la recourante dès le mois d'octobre 2007, un service de conciergerie faisait partie des conditions contractuelles. On ne saurait leur reprocher de n'en avoir pas immédiatement exigé la mise en œuvre. De plus, comme l'ont considéré les premiers juges (jgt, p. 12 in fine), la recourante a également manifesté la volonté de louer aux demandeurs un local dans un immeuble bénéficiant d'un concierge en la personne de T. _____, dès lors qu'elle a chargé celui-ci de la visite des locaux mis en location et de l'état des lieux d'entrée avec les nouveaux locataires. Même si telle n'était pas la réelle volonté de la bailleuse, les apparences créées par celle-ci ont permis aux intimés de penser de bonne foi qu'un tel service était assuré par le témoin, de sorte qu'une volonté commune présumée des parties en ce sens peut être retenue.

Quant à la quotité de la réduction du loyer liée à l'absence d'un tel service, la recourante ne saurait tirer argument du caractère modeste du montant du loyer, puisque que les premiers juges se sont précisément basés sur ce dernier - mis en rapport avec le coût de la

conciergerie à compter du mois d'octobre 2007 et le nombre d'appartements de l'immeuble - pour déterminer l'ampleur de la réduction (jgt, p. 13).

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point également.

4. La recourante conteste enfin que la prescription décennale s'applique à la créance en restitution de loyers.

Selon un arrêt du Tribunal fédéral, le délai de cinq ans de l'art. 128 ch. 1 CO est applicable aux prétentions du locataire en restitution des loyers versés en trop en raison d'un défaut, les loyers étant des prestations périodiques (ATF 130 III 504 c. 8.2). Toutefois, cette jurisprudence omet de prendre en considération le fait que l'art. 128 ch. 1 CO ne vise que «les loyers et fermages, les intérêts de capitaux et toutes autres redevances périodiques». Or, la créance en restitution d'un montant global au titre de réduction de loyer n'a pas de caractère périodique. Certains auteurs estiment également que la restitution de loyers payés en trop est soumise à la prescription de l'art. 127 CO, cette prestation étant de nature contractuelle mais n'entrant pas dans les rubriques de l'art. 128 CO (Piotet, La restitution des loyers ou d'acomptes de frais accessoires perçus à tort: un autre avis sur la question de la prescription et du transfert de la chose louée, in Cahiers du bail [CdB] 2006, pp. 1 ss, spéc. pp. 3-4; Morin, La restitution des paiements en matière de bail, in 15^{ème} Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 146 et 164; cf. également CCIV, 26 avril 2006, n° 56/2006). C'est ainsi avec raison que les premiers juges ont fait application de la prescription décennale prévue à l'art. 127 CO.

Mal fondé, le recours doit également être rejeté sur ce point.

5. En conclusion, le recours doit être rejeté, en application de l'art. 465 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 500 fr. (art. 8 al. 1 et 232 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante B. _____ SA sont arrêtés à 500 fr. (cinq cents francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 28 janvier 2010

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

La greffière :

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 Astyanax Peca (pour B. _____ SA),
- Me Joël Crettaz (pour A.Z. _____ et B.Z. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 5'686 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.

La greffière :