

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 15 décembre 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mme Courbat et M. Oulevey, juges  
Greffier : M. Clerc

\*\*\*\*\*

**Art. 257e al. 2 CO ; 318 al. 3 CPC**

Saisie par renvoi de la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral et statuant sur l'appel interjeté par **H.**\_\_\_\_\_, à Zurich, défenderesse, contre le jugement rendu le 8 janvier 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**\_\_\_\_\_, à Gland, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 8 janvier 2019, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a prononcé que le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs L. \_\_\_\_\_ à la défenderesse H. \_\_\_\_\_ pour l'appartement de quatre pièces et demie qu'ils louent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis R. \_\_\_\_\_ était fixé à 900 fr. dès le 16 août 2017 (I) et que le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs à la défenderesse pour les places de parc intérieures n<sup>os</sup> 152 et 121 qu'ils louent au F. \_\_\_\_\_ était fixé à 50 fr. chacune, dès le 16 août 2017 (II et III), a dit que la défenderesse devait immédiat paiement aux demandeurs, créanciers solidaires, de la somme de 22'475 fr., à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 16 août 2017 au 30 novembre 2018 (IV), a réduit à 2'700 fr. le montant de la garantie locative constituée par les demandeurs le 27 juillet 2017 auprès de la Banque Raiffeisen (compte épargne caution de loyer n° 34684.55) (V), a dit que la défenderesse devait payer à l'Etat de Vaud la somme de 500 fr. à titre d'émolument (VI), a dit que la défenderesse devait payer aux demandeurs la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (VII) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le tribunal, statuant sur l'action en contestation du loyer initial d'un appartement introduite par les locataires demandeurs, a retenu qu'il existait une situation de pénurie sur le marché local du logement permettant d'entrer en matière sur cette contestation à la lumière des art. 269 ss CO. Le tribunal a relevé que ni la construction des immeubles ni le rachat par l'Etat de Zurich de la part de son ancienne copropriétaire sur la parcelle ne remontait à plus de 30 ans avant la conclusion du bail des demandeurs en 2017, de sorte que la hiérarchie des critères n'était pas inversée et que le critère absolu du rendement net des fonds propres investis l'emportait sur le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier. La défenderesse n'ayant pas produit les documents qui lui avaient été réclamés, alors même que les éléments au dossier portaient à croire qu'elle les avait en sa possession, les premiers juges ont

retenu que le défaut de collaboration de la défenderesse à l'administration de la preuve du rendement net de la chose louée était manifestement injustifié et avait compliqué inutilement la procédure. Ils ont estimé qu'ils détenaient néanmoins les éléments de calcul suffisants pour examiner le caractère abusif du loyer à l'aune du calcul du rendement net ; ils disposaient de la valeur d'achat de l'immeuble, qu'ils ont arrêtée au double du prix de cession fixé le 18 décembre 2003, de la proportion des fonds propres investis et de l'état locatif de l'immeuble ; les charges courantes, financières et d'entretien, seules données inconnues, ont quant à elles été déterminées sur la base de modèles théoriques.

Les nouveaux loyers initiaux ainsi fixés étant inférieurs à ceux prévus dans les contrats de bail liant les parties, il appartenait à la défenderesse de rembourser aux demandeurs le trop-perçu. Pour le même motif, il convenait de réduire la garantie locative pour l'adapter aux nouveaux loyers. Considérant enfin que la bailleresse avait fait preuve de témérité en compliquant inutilement la procédure, le tribunal l'a condamnée à verser un émolument et à s'acquitter de dépens en mains de sa partie adverse.

**B.**           **a)** Par acte du 3 avril 2018, H. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer net initial soit fixé à 1'950 fr. pour l'appartement et à 120 fr. pour chacune des places de parc, dès le 16 août 2017, à ce que H. \_\_\_\_\_ doive rembourser à L. \_\_\_\_\_ les montants de loyer payés en trop, que le montant de la garantie locative soit réduit à 5'850 fr., et qu'elle ne doive ni émolument ni dépens pour témérité. Subsidiairement, elle a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.

A l'appui de sa procédure, l'appelante a produit une série de pièces.

Par réponse du 27 juin 2019, L.\_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par arrêt du 2 octobre 2019, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (ci-après : la cour de céans) a rejeté l'appel, a confirmé le jugement, a réglé la question des frais et dépens et a dit que l'arrêt était exécutoire.

**b)** Contre cet arrêt, H.\_\_\_\_\_ a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 8 novembre 2019, concluant principalement à son annulation et au renvoi de la cause à la cour de céans pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Subsidiairement, elle a conclu, notamment et en substance, à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel de l'appartement soit fixé à 1'950 fr. et celui de chacune des places de parc à 120 francs.

Par arrêt du 26 octobre 2020 (TF 4A\_554/2019), la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a partiellement admis le recours et a réformé l'arrêt du 2 octobre 2019 en ce sens que le loyer mensuel net initial de l'appartement litigieux a été fixé à 1'390 fr. dès le 16 août 2017, que le loyer mensuel net initial de chacune des places de parc a été fixé à 73 fr. dès le 16 août 2017. Elle a renvoyé la cause à la cour de céans pour nouveau calcul du montant dû au titre de remboursement du trop-perçu et du montant de la garantie locative, ainsi que pour nouvelle décision sur les frais judiciaires et les dépens des instances cantonales. En substance, les juges fédéraux ont opéré un changement de jurisprudence et ont modifié deux paramètres servant à déterminer le loyer initial admissible des baux d'habitations et des locaux commerciaux selon le critère du rendement net. Il a ainsi été établi que, dorénavant, les fonds propres investis seraient intégralement revalorisés en fonction du renchérissement des prix et que le taux de rendement admissible serait de 2% en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci s'élève à 2% ou moins. Elle a dès lors recalculé le loyer mensuel net initial de l'appartement et de chacune des places de parc en fonction de ces nouveaux critères.

**c)** Les parties ont été invitées à se déterminer sur l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral.

Par courrier du 27 novembre 2020, H. \_\_\_\_\_ a estimé qu'au regard de l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral, elle devait rembourser aux locataires la somme de 36'103 fr. à titre de trop-perçu de loyers pour l'appartement et les places de parc pour la période écoulée du 16 août 2017 au 30 novembre 2020 et a conclu que le montant de la garantie de loyer devait être réduit à 4'170 francs. Elle a fait valoir qu'il n'y avait plus lieu de lui faire supporter la somme de 500 fr. qui avait été mise à sa charge à titre d'émolument selon le chiffre VI du dispositif jugement du Tribunal des baux du 8 janvier 2019 dans la mesure où il ne pouvait plus être retenu qu'elle avait fait preuve de mauvaise foi durant l'instruction ou qu'elle aurait agi de façon téméraire. Enfin, elle a conclu à ce que les frais judiciaires de première et de deuxième instances soient répartis par moitié entre les parties et à ce que les dépens soient compensés devant les deux instances.

Le 27 novembre 2020, L. \_\_\_\_\_ ont également calculé que le montant dû par la bailleresse à titre de trop-perçu pour la période du 16 août 2017 au 30 novembre 2020 s'élevait à 36'103 francs. Ils ont également estimé que la garantie locative devait être réduite à 4'170 fr., le solde, en capital et intérêts, devant être immédiatement libéré en faveur des locataires, créanciers solidaires. Ils ont considéré qu'il ne se justifiait pas de revoir la question des frais et dépens de première instance, que les frais de justice de la procédure d'appel devaient être laissés à la charge de l'appelante, subsidiairement partiellement mis à charge de l'Etat, et que de pleins dépens de deuxième instance devaient leur être alloués, subsidiairement des dépens diminués de 45%.

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

**1. a)** Le 14 mars 1988, [...] et [...], formant une société simple, ont acquis la propriété des parcelles [...]n<sup>os</sup> [...], [...] de la Commune de [...]. Les parcelles n<sup>os</sup> [...] ont été acquises pour un montant de 8'056'000 francs.

**b)** Par acte du 18 décembre 2003, [...] a cédé sa part de copropriété sur les parcelles n<sup>os</sup> [...] à [...]. La société simple que formaient ces deux entités pour la propriété de ces trois parcelles a dès lors été dissoute et liquidée et [...] est devenu seul propriétaire des trois parcelles et de toutes les habitations, bâtiments et garages souterrains qu'elles comportaient. Il a notamment repris tous les baux en cours, à l'entière décharge de la cessionnaire. L'acte précisait que [...] acquérait « tous ses droits [ndr : ceux [...]] notamment de propriété, soit une demie, aux immeubles objets des parcelles [...]». Le prix de cession a été fixé à 24'950'000 francs.

**c)** En 2013, la fondation défenderesse H. \_\_\_\_\_ a été créée à la suite d'un changement législatif cantonal. Par transfert dans le cadre d'une fusion, elle a repris tous les actifs et passifs de l'établissement de droit public [...], soit la Caisse de pension du personnel de [...].

En particulier, le 6 octobre 2014, la défenderesse a acquis la propriété des parcelles [...]...n<sup>os</sup> [...].

**d)** Sur la parcelle n° [...] se trouvent actuellement 19 bâtiments sis [...], R. \_\_\_\_\_ et F. \_\_\_\_\_. Ces bâtiments ont tous été construits entre 1996 et 1998.

**2. a)** Le 16 juin 2017, la défenderesse, représentée par sa [...] (ci-après : la gérance), a établi un contrat de bail à loyer au nom des demandeurs L. \_\_\_\_\_. Devant débiter le 16 août 2017 pour une durée indéterminée, le contrat porte sur un appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée du bâtiment sis R. \_\_\_\_\_. Selon l'état locatif au 1<sup>er</sup> juin 2017, la surface de cet appartement est de 101 m<sup>2</sup>.

Le loyer initial net a été fixé à 2'190 fr. par mois, selon un taux

d'intérêt hypothécaire (ci-après : TIH) de 1.5 %, un indice suisse des prix à la consommation (ci-après : ISPC) de 101.0 (mai 2017, base 2015) et des charges arrêtées au 31 décembre 2016. S'y ajoute un acompte de 270 fr. pour les frais accessoires. Par ailleurs, l'art. 7 du contrat prévoit la fourniture d'une garantie financière « dont le montant ne peut excéder trois mois de loyer net ».

**b)** Selon la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail datée du même jour, le précédent locataire de l'appartement payait, depuis le 16 septembre 2013, un loyer mensuel net de 2'020 fr. ainsi qu'un acompte de 270 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. A la rubrique « motifs de la hausse éventuelle », figure la mention « Adaptation aux loyers usuels de la localité et du quartier ». Le loyer de l'appartement entre 2009 et le 16 septembre 2013 était également de 2'020 francs.

**c)** Deux autres contrats de bail ont été préparés le même jour, portant sur les places de parc intérieures n<sup>os</sup> 121 et 152 au 1<sup>er</sup> sous-sol du parking sis au F. \_\_\_\_\_ sur la parcelle [...] et devant également prendre effet le 16 août 2017 pour une durée indéterminée. Le loyer a été fixé à 130 fr. par mois pour chaque place.

Deux formules officielles de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ont en outre été établies, dont il ressort que le précédent locataire de la place n<sup>o</sup> 152 payait un loyer de 110 fr. depuis le 16 septembre 2009 et que celui de la place n<sup>o</sup> 121 payait un loyer de 110 fr. depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2009. Les deux formules indiquent le même motif de hausse que celui relatif au loyer de l'appartement.

**d)** Les demandeurs ont signé les trois baux précités le 18 juin 2017 ; ils ont également signé les trois formules officielles de notification de loyer.

Le 27 juillet 2017, ils ont versé la somme de 6'570 fr. sur le compte épargne caution de loyer [...] ouvert auprès de [...].

**3. a)** Le 24 août 2017, les demandeurs ont contesté leur loyer initial en déposant une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon. Ils ont ensuite fait opposition à la proposition de jugement rendue par dite commission le 25 octobre 2017 et ont obtenu une autorisation de procéder le 7 novembre 2017.

Par demande du 4 décembre 2017, les demandeurs ont pris les conclusions suivantes contre la défenderesse, sous suite de frais et dépens :

«I.- La demande est admise.

II.- Le loyer initial de l'appartement de « 4.5 pièces » au rez-dechaussée de l'immeuble sis R.\_\_\_\_\_, loué par L.\_\_\_\_\_, selon contrat du 16 juin 2017, est fixé à CHF 1'500.- par mois, charges en sus, dès le 16 août 2017.

III.- Le loyer initial des places de parc intérieures sises F.\_\_\_\_\_, louées par les demandeurs L.\_\_\_\_\_, selon contrats de bail du 18 juin 2017, est fixé à CHF 50.- par mois chacune.

IV.- H.\_\_\_\_\_ est la débitrice de L.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, des parts de loyer payées en trop par ceux-ci dès le 16 août 2017 et leur en doit immédiat paiement, plus intérêt à 5 % l'an à partir du premier jour du mois pour lequel chaque part de loyer a été payée en trop.

V.- La garantie de loyer est ramenée à CHF 4'500.-, la Banque dépositaire étant invitée à libérer l'excédent, en capital et intérêt, en faveur de L.\_\_\_\_\_. »

**b)** Le 24 janvier 2018, le président du tribunal a partiellement donné suite aux réquisitions de production des pièces n<sup>os</sup> 51 à 53 des demandeurs, en ordonnant la production des pièces suivantes en mains de la défenderesse, dans un délai fixé au 22 février 2018 :

- les contrats de bail des locataires ayant précédé les demandeurs dans les objets en cause (appartement et places de parc intérieures), les formules officielles de notification des loyers initiaux de ceux-ci, ainsi que toute pièce établissant la dernière fixation, à la baisse ou à la hausse, desdits loyers ;

- une note de calcul du rendement net des objets loués au 1<sup>er</sup> juin 2017, accompagnée de toutes les pièces justificatives, soit en particulier :

o le titre d'acquisition, le 14 mars 1988, de l'immeuble en cause ([...] de la commune [...]) par H.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, ainsi que toute pièce de nature à déterminer le coût de cette acquisition, la part des fonds propres investis, leur répartition entre les deux acquéreurs et l'évolution de ces fonds jusqu'au 18 décembre 2003 ;

o l'acte de cession par lequel H.\_\_\_\_\_ est devenu seul propriétaire de l'immeuble en cause le 18 décembre 2003, ainsi que toute pièce de nature à déterminer le coût de cette acquisition, la part des fonds propres investis et leur évolution jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2017 ;

o un tableau comparatif détaillé des charges de l'immeuble pour les cinq années précédant la conclusion des baux litigieux, accompagné de toutes les pièces justificatives des montants portés en compte ;

o l'état locatif complet et détaillé dudit immeuble au 1<sup>er</sup> juin 2017, avec l'indication des surfaces.

**c)** Après avoir sollicité plusieurs prolongations de délai, la défenderesse a déposé une réponse le 20 mars 2018, au terme de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs.

A l'appui de ses allégués, elle a notamment produit :

- les extraits du Registre foncier des parcelles [...] de la Commune de [...];

- les polices d'assurance ECA des différents immeubles pour l'année 2017 ;

- les baux et formules officielles de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail des précédents locataires de l'appartement et des deux places de parcs.

La défenderesse n'a en revanche pas produit en particulier l'acte de cession du 18 décembre 2003.

**d)** Le 9 avril 2018, les demandeurs ont requis la production de plusieurs pièces. Donnant partiellement suite à cette réquisition, le président du tribunal a ordonné la production des pièces suivantes :

- en mains du Registre foncier de La Côte : l'acte de vente de la parcelle [...] de la Commune [...], que le Registre foncier a produit le 12 avril 2018 ;

- en mains de la défenderesse : les factures de l'ensemble des frais de construction de l'immeuble sis R.\_\_\_\_\_, avec récapitulatif des frais et référence aux factures produites ; la défenderesse a indiqué, le 25 avril 2018, qu'elle n'était plus en possession de tels documents.

**e)** Par courrier du 30 avril 2018, les demandeurs ont fait valoir qu'il était « absolument impensable [...] n'ait pas conservé les documents en lien avec la construction de l'un de ses immeubles, ne serait-ce que pour déterminer la plus-value réalisée en cas de vente ». Tout en considérant que la défenderesse pratiquait « la rétention d'information », ils ont requis notamment la production des pièces suivantes :

- n° 59, en mains du Registre foncier et de la commission d'estimation fiscale des immeubles : tous documents en lien avec l'estimation fiscale de l'immeuble sis R.\_\_\_\_\_ ;

- n° 60, en mains de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du canton de Vaud (ci-après : ECA) : tous documents en lien avec l'estimation de l'immeuble sis R.\_\_\_\_\_.

La défenderesse a déclaré, par courrier du 1<sup>er</sup> mai 2018, qu'elle s'opposait aux réquisitions de pièces du 30 avril 2018. Estimant que l'affaire portait sur des immeubles anciens, elle a fait valoir qu'il appartenait aux demandeurs de produire des pièces établissant les loyers de comparaison, ce qu'ils n'avaient pas fait. Elle a requis subsidiairement que la question de l'ancienneté des immeubles soit traitée dans un premier temps afin d'éviter des « opérations inutiles et engendrant des coûts démesurés ».

**f)** Le président du tribunal a informé les parties, par avis du 1<sup>er</sup> mai 2018, qu'il refusait de limiter la procédure à la question de l'ancienneté des immeubles. Il a en outre imparti à la défenderesse un délai au 9 mai 2018 pour communiquer les coordonnées de l'architecte qui s'était chargé des travaux de construction de l'immeuble litigieux et a invité le Registre foncier de La Côte et l'ECA à produire respectivement la pièce requise n° 59 et la pièce requise n° 60. Le Registre foncier a transmis une copie du procès-verbal d'estimation de la parcelle [...] le 2 mai 2018. L'ECA a remis, le 4 mai 2018, une copie de la police d'assurance concernant la parcelle où est situé l'appartement litigieux.

**4. a)** Le tribunal a tenu une première audience le 15 mai 2018, à laquelle la défenderesse n'a pas comparu, bien qu'elle y fût citée personnellement. A cette occasion, les demandeurs ont modifié leurs conclusions en ce sens que le loyer soit fixé à 960 fr. et que la garantie de loyer soit ramenée à 2'880 francs. La mandataire de la défenderesse a conclu au rejet de ces conclusions modifiées. Le tribunal a décidé d'office d'interrompre les débats afin de compléter l'instruction, notamment sur le point de savoir si c'était de manière justifiée ou injustifiée que la défenderesse n'avait pas collaboré à la preuve du rendement de la chose louée. La défenderesse a ainsi été priée de fournir au tribunal les coordonnées complètes de son portfolio manager, afin qu'il soit entendu en qualité de témoin.

**b)** Le 22 mai 2018, le président du tribunal a ordonné la production des pièces suivantes :

- en mains de la défenderesse : l'acte de cession par lequel H. \_\_\_\_\_ est devenu seul propriétaire de l'immeuble en cause le 18 décembre 2003, ainsi que toute pièce de nature à déterminer le coût de cette acquisition, la part des fonds propres investis et leur évolution jusqu'au 1<sup>er</sup> juin 2017 ; la défenderesse a sollicité à trois reprises la prolongation du délai imparti pour s'exécuter, au motif que la pièce « n'était toujours pas en [sa] possession » ; elle n'a finalement rien produit ;

- en mains de la gérance : l'état locatif complet et détaillé, comportant notamment l'indication des surfaces, de l'ensemble des objets mis en location sur les parcelles [...] [...] de la Commune [...], au 1<sup>er</sup> juin 2017, ainsi qu'un tableau comparatif détaillé des charges des immeubles érigés sur ces parcelles pour les exercices 2012 à 2016, accompagné de toutes les pièces justificatives des montants portés en compte ; après avoir sollicité plusieurs prolongations de délai, la gérance de la défenderesse a produit, le 17 août 2018, un état locatif non daté de l'ensemble des bâtiments de la défenderesse sis sur les parcelles [...], ainsi qu'un extrait du compte de résultat de la défenderesse pour l'année 2012 relatif aux immeubles concernés ; puis, le 1<sup>er</sup> novembre 2018, la gérance a produit l'état locatif au 1<sup>er</sup> juin 2017 de l'ensemble des objets loués sur les trois parcelles de la défenderesse.

**c)** Le 4 juin 2018, la défenderesse a communiqué les coordonnées de son portfolio manager, ainsi que de l'étude d'architectes [...], qui avait construit l'immeuble litigieux, et a produit un échange de courrier avec cette étude datant des 16 et 23 mai 2018.

**d)** Le 7 juin 2018, le président du tribunal a ordonné production en mains [...] de « toutes les pièces permettant d'établir le coût de la construction des immeubles érigés, entre 1996 et 1998, sur les parcelles [...] [...] de la Commune [...] [...] pour les maîtres d'ouvrages H.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ». Il a en outre sollicité les coordonnées de la personne qui avait supervisé le dossier au sein de l'étude.

Par courrier du 11 juin 2018, [...] a répondu qu'elle n'avait « plus de documents relatifs au dossier en question », n'étant tenue vis-à-vis de ses mandants de ne conserver leurs archives que pendant dix ans.

**e)** L'audience a été reprise le 11 septembre 2018, sans que n'y compare un organe de la défenderesse, alors même que sa demande de dispense de comparution personnelle avait été préalablement rejetée.

A cette occasion, les demandeurs ont à nouveau modifié leurs conclusions, en ce sens que le loyer initial de l'appartement soit fixé à 791 fr. et que la garantie de loyer soit ramenée à 2'373 francs. Ils ont en outre modifié leur conclusion n° IV comme il suit : « H. \_\_\_\_\_ est la débitrice de L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, des parts de loyer payées en trop par ceux-ci, à raison de 18'886 fr. 50 pour l'appartement et 2'160 fr. pour les places de parc, pour la période allant du 16 août 2017 au 30 septembre 2018, puis à raison de 1'399 fr. par mois pour l'appartement et de 80 fr. par mois pour chaque place de parc dès le 1<sup>er</sup> octobre 2018. » La mandataire de la défenderesse a conclu au rejet des conclusions ainsi modifiées.

Par ailleurs, invitée à indiquer quel motif avait empêché la défenderesse de produire l'acte de cession de 2003, son avocate a répondu que ce titre ne lui avait pas été remis.

Le tribunal a procédé à l'audition du [...], qui œuvre en qualité de portfolio manager pour la défenderesse depuis 2012. Celui-ci a indiqué qu'il n'avait rien retrouvé dans les dossiers de l'entreprise au sujet de la construction de l'immeuble en cause, parce qu'en 2014 et 2015 avait eu lieu une fusion par absorption et qu'à cette occasion, le service immobilier et le service de gérance avaient été réunis, rendant nécessaire de faire un tri dans les archives. Cela avait eu pour conséquence que seuls les documents des dix dernières années comptables avaient été conservés. Le témoin a toutefois admis que les actes d'acquisitions, « qui sont des pièces essentielles », avaient « naturellement » été conservés. Il a par ailleurs déclaré que la défenderesse finance elle-même ses immeubles.

**f)** Le 13 septembre 2018, sur réquisition des demandeurs, le président du tribunal a invité le Registre foncier de La Côte à produire l'acte de cession par lequel H. \_\_\_\_\_ est devenu seul propriétaire des immeubles immatriculés sous [...] [...] de la Commune [...]. Ledit office s'est exécuté le 19 septembre 2018.

**g)** Les débats ont repris le 20 novembre 2018. Les demandeurs ont alors modifié une dernière fois leurs conclusions, en ce sens que le loyer initial de l'appartement soit fixé à 814 fr. 30 et que la garantie de loyer soit ramenée à 2'242 fr. 90, les montants à restituer devant être arrêtés à 22'011 fr. 20 pour l'appartement et à 2'560 fr. pour les places de parc, pour la période allant du 16 août 2017 au 30 novembre 2018, et, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2018, à 1'375 fr. 70 par mois pour l'appartement et à 80 fr. par mois pour chaque place de parc.

La défenderesse a soulevé l'exception de prescription et a conclu au rejet des conclusions modifiées ; elle a par ailleurs produit une liste d'annonces immobilières pour des appartements de 4 à 4,5 pièces situés [...], pour des loyers allant de 2'130 fr. à 2'850 fr., une étude statistique en allemand établie par Wüest Partner le 20 novembre 2018, selon laquelle le loyer médian [...] pour un appartement de 4 pièces s'élève à 260 fr. par m<sup>2</sup> et par an, ainsi que des statistiques établies par le Département vaudois des finances et des relations extérieures, selon lesquelles le loyer mensuel net moyen des logements vaudois de 4 pièces était de 1'617 fr. (+/- 1.1%) en 2015 et de 1'633 fr. (+/- 1.1%) en 2016.

### **En droit :**

**1.** Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 aOJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943, dans sa version en vigueur jusqu'au 31 décembre 2006), est un principe juridique qui demeure applicable sous la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) (ATF 135 III 334 consid. 2 et réf. cit. ; TF 4A\_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.2). En vertu de ce principe, l'autorité cantonale à laquelle une affaire est renvoyée est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Les considérants de l'arrêt de renvoi lient également les parties, en ce sens qu'elles ne peuvent plus faire valoir dans un nouveau recours fédéral

contre la nouvelle décision cantonale des moyens qui avaient été rejetés ou n'avaient pas été soulevés dans l'arrêt de renvoi (ATF 125 III 421 consid. 2a). La cognition de l'autorité cantonale est limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'elle est liée par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral ainsi que par les constatations de fait qui n'ont pas été critiquées devant lui ; des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 131 III 91 consid. 5.2 et réf. cit.).

## **2.**

**2.1** En premier lieu, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la cour de céans pour que celle-ci calcule le montant du trop-perçu de loyers et la part de garantie de loyer dont l'appelante doit restitution aux intimés.

**2.2** Interpellés après la notification de l'arrêt de renvoi du 26 octobre 2020, les parties ont toutes deux conclu que l'appelante devait restituer aux intimés un montant de 36'103 fr. à titre de trop-perçu de loyers pour l'appartement et les places de parc pour la période écoulée du 16 août 2017 au 30 novembre 2020. Elles ont aussi conclu toutes deux que le montant de la garantie de loyer devait être réduit à 4'170 francs.

Les calculs des parties, qui sont corrects et concordants, peuvent être confirmés, de sorte que les montants précités seront retenus.

## **3.**

**3.1** Le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la cour de céans pour nouvelle décision sur les frais judiciaires et sur les dépens de la procédure cantonale de première et de deuxième instances.

**3.2** Les frais doivent être mis à la charge de la partie succombante (art. 106 al. 1 CPC). Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC). Selon la jurisprudence, pour déterminer si et dans quelle mesure

une partie succombe, il faut se référer au résultat final de la procédure ; il est sans importance que certains moyens d'attaque ou de défense aient été admis ou rejetés (TF 5A\_942/2016 du 28 juillet 2017 consid. 6.2).

Selon l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance.

Conformément à l'art. 12 al. 1 LJB (loi vaudoise du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; BLV 173.655), la procédure devant le Tribunal des baux est gratuite. Toutefois, aux termes de l'art. 12 al. 2 et 3 LJB, une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement la procédure peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum et des dépens d'un montant maximum de 1'500 francs.

**3.3** Dans son arrêt du 2 octobre 2019, la cour de céans a confirmé l'appréciation des premiers juges selon laquelle l'appelante n'avait pas collaboré à l'administration des preuves, avait inutilement prolongé et compliqué la procédure en réclamant de vaines prolongations ainsi qu'en s'opposant quasi-systématiquement aux réquisitions de pièces et avait faussement prétendu ne pas avoir d'autres documents que ceux produits puisque son propre employé avait confirmé disposer des pièces essentielles.

Ce point n'a pas été remis en question devant le Tribunal fédéral, de sorte que l'autorité de l'arrêt de renvoi empêche la cour de céans de le réexaminer. Dans tous les cas, contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait pour les juges fédéraux d'avoir modifié leur jurisprudence quant à la fixation du loyer initial n'a pas pour effet de modifier l'appréciation exposée ci-dessus du comportement de la bailleuse devant les premiers juges.

Il convient donc de confirmer l'application de l'art. 12 al. 2 et 3 LJB et de maintenir l'imputation à l'appelante, pour la première instance,

d'un émolument de justice de 500 fr. et le versement par celle-ci de dépens à l'intimée d'un montant de 1'500 fr., pour les motifs retenus par les premiers juges que la cour de céans a confirmé dans son arrêt du 2 octobre 2019.

**3.4** En deuxième instance, l'appelante concluait à ce que le loyer initial de l'appartement soit fixé à 1'950 fr. par mois au lieu des 900 fr. arrêtés par les premiers juges et que le loyer mensuel de chaque place de parc soit fixé à 120 fr. au lieu des 50 fr. arrêtés par les premiers juges. Les intimés concluaient au rejet. Le Tribunal fédéral a fixé le loyer initial de l'appartement à 1'390 fr. par mois et celui des places de parc à 73 fr. par mois.

Aussi, en appel, les intimés obtiennent gain de cause sur le principe de la contestation du loyer initial, de la restitution des parts de loyer versées en trop ainsi que de la réduction de la garantie locative. Le montant de leurs conclusions est toutefois réduit puisqu'ils obtiennent une réduction du loyer initial inférieure à celle qu'ils réclamaient initialement.

Compte tenu de ce qui précède et vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'060 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis par moitié à la charge de l'appelante et par moitié à la charge des intimés, solidairement entre eux. Les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante la somme de 1'053 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC).

Pour les mêmes motifs, les dépens de deuxième instance doivent être compensés.

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

- I. L'appel est partiellement admis.
  
- II. Le jugement est réformé aux chiffres IV et V de son dispositif, comme il suit :  
  
IV. La défenderesse H. \_\_\_\_\_ doit immédiat paiement aux demandeurs L. \_\_\_\_\_, créanciers solidaires, de la somme de 36'103 fr. (trente-six mille cent trois francs) à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période écoulée du 16 août 2017 au 30 novembre 2020.  
  
V. Le montant de la garantie de loyer constituée par les demandeurs le 27 juillet 2017 auprès de la Banque Raiffeisen de Gimel (compte épargne caution de loyer n° 34684.55) est réduit à 4'170 fr. (quatre mille cent septante francs).  
  
Le jugement, tel que partiellement réformé par l'arrêt du Tribunal fédéral 4A\_554/2019 du 26 octobre 2020, est maintenu pour le surplus.
  
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'060 fr. (trois mille soixante francs), sont mis par moitié, soit par 1'530 fr. (mille cinq cent trente francs), à la charge de l'appelante H. \_\_\_\_\_ et par moitié, soit par 1'530 fr. (mille cinq cent trente francs), à la charge des intimés L. \_\_\_\_\_, solidairement entre ces derniers.
  
- IV. Les intimés L. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser la somme de 1'530 fr. (mille cinq cent trente francs) à l'appelante H. \_\_\_\_\_ à titre de restitution partielle de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

**V.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.

**VI.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Christian Favre (pour H. \_\_\_\_\_),
- Me Laura Emonet (pour L. \_\_\_\_\_),

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

- M. le Président du Tribunal des baux.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :