

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 mars 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Charif Feller et Courbat, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 269 et 269a CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S.**_____ **SA**, à Genève, contre le jugement rendu le 6 février 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **V.**_____, à Lausanne, et **D.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 6 février 2014, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 9 septembre 2014, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer initial mensuel net de l'appartement de trois pièces que les demandeurs V._____ et D._____ louent à la défenderesse S._____SA, au 4^e étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est fixé à 520 fr. (I), que la défenderesse doit restituer aux demandeurs la somme de 27'520 fr., à titre de loyers payés en trop pour la période du 1^{er} juillet 2011 au 28 février 2014 (II), que le montant de la garantie locative constituée auprès de [...] sous compte n° [...] est réduit à 1'560 fr. (III), que le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, après avoir constaté qu'il y avait pénurie de logement, les premiers juges se sont fondés sur le critère du rendement de la chose louée. Ils ont en effet considéré qu'il était possible d'effectuer un calcul de rendement, contrairement à ce qu'affirmait la défenderesse. Celle-ci ayant acquis l'immeuble dans lequel se trouvait l'appartement en cause pour un montant de 1'475'000 fr., selon acte de transfert notarié du 27 mars 2001, il y avait lieu de retenir que l'entier de cette somme avait été financé par des fonds propres. La part de 40 % des fonds propres réévalués s'élevant à 644'280 fr., les fonds propres à prendre considération dans le calcul s'élevaient à 1'529'280 fr. ($[1'475'000 \times 60\%] + 644'280$). La défenderesse pouvait par conséquent obtenir un rendement annuel de ses fonds propres de 49'701 fr. 60 ($1'529'280 \times 3.25\%$). S'agissant des charges que le bailleur pouvait faire supporter aux locataires au travers du loyer, les premiers juges ont estimé qu'aucun montant ne pouvait être retenu au titre de charges financières. En ce qui concernait les charges de l'immeuble (courantes et d'entretien), à défaut de production par la défenderesse des pièces justifiant chaque poste, il fallait retenir les montants admis par les demandeurs, à savoir une moyenne des charges de 2006 à 2010 de 68'716 fr. 75, soit les montants indiqués dans la

rubrique frais de fonctionnement, sous déduction des frais de conciergerie, d'énergie et, pour l'exercice 2010, des frais communs et chauffage, lesquels étaient facturés séparément aux locataires. Au final, l'état locatif annuel admissible était de 118'418 fr. 35 (49'701 fr. 60 + 68'716 fr. 75) et le loyer annuel admissible par m² de 95 fr. 96 (118'418.35 : 1'234 m²). La surface du logement loué aux demandeurs étant de 65 m², le loyer annuel net admissible pour le logement litigieux était de 6'237 fr. 40, de sorte que le loyer initial mensuel net dû par les demandeurs devait être fixé à 520 fr. en chiffres ronds. La défenderesse devait ainsi rembourser aux demandeurs la somme de 27'520 fr. correspondant au trop-perçu sur les loyers du 1^{er} juillet 2011 au 28 février 2014 et la garantie de loyer devait être partiellement libérée en faveur de ceux-ci à hauteur du montant excédentaire de 2'580 francs.

B. **a)** Par acte du 17 octobre 2014, S. _____ SA a fait appel du jugement précité, concluant, sous suite de frais, à sa réforme en ce sens que V. _____ et D. _____ sont déboutés de toutes leurs conclusions, que le loyer mensuel de l'appartement de 3 pièces situé au 4^e étage de l'immeuble sis rue [...], à 1004 Lausanne, remis à bail à V. _____ et D. _____, est fixé à 1'380 fr. dès le 1^{er} juillet 2011, que le taux hypothécaire de référence est fixé à 2.75 % et que l'indice suisse des prix à la consommation déterminant représente 162.30 points. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a produit un onglet de pièces sous bordereau ainsi qu'une pièce hors bordereau.

b) Par réponse du 12 février 2015, V. _____ et D. _____ ont conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais.

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

1. L'immeuble sis rue [...] a été érigé en 1920 sur la parcelle n°[...] de la commune de Lausanne. F. _____ était propriétaire de cette parcelle depuis 1909. Cette société a prononcé sa dissolution le 18 octobre 1999. Ensuite de cette dissolution, le liquidateur W. _____ a procédé à la publication dans la Feuille officielle suisse du commerce de trois appels aux créanciers, parus respectivement en date des 20, 21 et 22 mars 2001.

Par acte de transfert immobilier instrumenté par la notaire [...] le 27 mars 2001, inscrit au Registre foncier le 26 avril de la même année, la F. _____ en liquidation, représentée par son liquidateur, a transféré à son actionnaire unique, la société S. _____ SA, représentée par son administrateur de l'époque L. _____, la propriété de l'immeuble sis rue [...]. Il était précisé que le liquidateur confirmait que les conditions légales d'une liquidation fiscalement privilégiée étaient remplies. Il était également indiqué que le Département des finances, administration cantonale des impôts, avait arrêté la valeur de transfert de l'immeuble concerné à la somme de 1'475'000 fr., conformément à sa lettre datée du 23 mars 2001, et que les conditions du transfert étaient inchangées par rapport à celles définies dans cette lettre, valeur qui serait payée contre remise des certificats d'actions et attribution de l'immeuble.

A la date du transfert de propriété, l'immeuble était grevé de deux cédules hypothécaires au porteur pour un montant total de 1'850'000 fr., soit la cédule n° 549/968 de 1'650'000 fr. inscrite le 23 mars 1999 ainsi que la cédule n° 2001/1668/0 de 200'000 fr. inscrite le 26 avril 2001. L'estimation fiscale de l'immeuble s'élevait à 1'585'000 francs.

Pour l'année 2002, l'état locatif de l'immeuble s'élevait à 191'851 francs.

Une troisième cédule hypothécaire au porteur de 450'000 fr. a été inscrite au Registre foncier le 20 octobre 2010.

2. Le 11 mai 2011, D._____ et V._____ ont pris à bail un appartement de 3 pièces situé au 4^e étage de l'immeuble sis [...], (comprenant un hall d'entrée, une cuisine agencée/équipée, deux chambres à coucher, un séjour et une salle de bains WC), d'une surface approximative de 65 m², pour un loyer mensuel net de 1'380 fr. - correspondant à celui payé par le précédent locataire -, plus 230 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Le bail entré en vigueur dès le 1^{er} juillet 2011; il était conclu pour une durée initiale de douze mois et se renouvelait d'année en année sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance. La bailleuse était la société S._____SA, représentée par la Régie P._____SA, à Lausanne.

Le 11 juillet 2011, D._____ et V._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête tendant à remettre en cause le loyer initial et à obtenir le remboursement des loyers perçus en trop par la bailleuse.

La Commission de conciliation a tenu audience le 29 septembre 2011, en présence des parties. La conciliation ayant échoué, elle a formulé une proposition de jugement fixant le loyer mensuel net à 1'282 fr., toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées.

Les demandeurs ont formé opposition à cette proposition de jugement, de sorte que la Commission de conciliation leur a délivré, le 20 octobre 2011, une autorisation de procéder devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours.

3. Le 3 novembre 2011, V._____ et D._____ ont adressé au Tribunal des baux une "demande en contestation de loyer initial" dirigée à l'encontre de S._____SA, dont les conclusions, prises avec suite de frais et dépens, sont les suivantes :

"I. Le loyer mensuel net de l'appartement de 3 pièces loué par Madame V. _____ et Monsieur D. _____ sis rue [...], [...] Lausanne est abusif et doit être diminué d'un montant que justice dira.

II. Le trop perçu par la bailleresse sera rétrocédé aux locataires dans les 30 jours dès l'entrée en force du jugement.

III. La garantie de loyer de CHF 4140.- constituée par Madame V. _____ et Monsieur D. _____ à la [...] doit être réduite à trois loyers mensuels nets."

Dans ses déterminations du 18 janvier 2011, S. _____ SA, représentée par la Régie P. _____ SA, a pris les conclusions suivantes :

"A titre principal,

- Rejeter la requête du 3 novembre 2011 de Mme V. _____ et M. D. _____ représentés par l'ASLOCA, à LAUSANNE.
- Dire que l'avis de fixation du loyer du 11 mai 2011 est pleinement valable.
- Dire que le loyer doit être fixé conformément à l'avis de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail à savoir CHF 1'380.-- par mois dès le 1^{er} juillet 2011, plus les charges mensuelles de CHF 230.--.
- Débouter Mme V. _____ et M. D. _____ de toutes autres ou plus amples conclusions, principales et subsidiaires."

L'audience du Tribunal des baux a eu lieu le 29 mars 2012, en présence des demandeurs personnellement, assistés de C. _____, mandataire agréée ASLOCA, et, pour la défenderesse, Z. _____, fondé de pouvoir de la Régie P. _____ SA et titulaire du brevet d'avocat. Les demandeurs ont précisé leurs conclusions en ce sens que le loyer initial du bail de leur appartement soit fixé à 500 francs. Interpellé par la Présidente, Z. _____ a déclaré qu'il n'était pas inscrit à un registre cantonal des avocats. Le Tribunal des baux a alors constaté que la défenderesse, qui avait été régulièrement convoquée par exploit de comparution du 23 janvier 2012 qui lui avait été notifié le lendemain, n'était pas valablement représentée et qu'elle était donc défailante.

Par jugement du 29 mars 2012, le Tribunal des baux a fixé le loyer initial mensuel net des demandeurs à 600 fr. (I), octroyé aux demandeurs la restitution des loyers payés en trop à hauteur de 7'020 fr.

(II) et réduit la garantie de loyer à 1'800 fr. (III), ce jugement étant rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV).

4. Ensuite d'un appel formé le 14 septembre 2012 par S._____SA à l'encontre du jugement précité, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rendu un arrêt du 13 novembre 2012 admettant l'appel, annulant ledit jugement et renvoyant la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision. Dans cet arrêt, la Cour de céans a notamment relevé qu'en tout état de cause, le montant articulé par les locataires paraissait déraisonnable et que le loyer de 600 fr. retenu par le Tribunal des baux ne correspondait pas, selon l'expérience générale, à un loyer usuel pour un appartement de 3 pièces à Lausanne.

5. Les parties ont été une nouvelle fois entendues lors de l'audience du 6 février 2014, au cours de laquelle il a été procédé à une inspection locale au n° [...] de la rue [...]. Selon le procès-verbal de cette audience, le Tribunal a notamment constaté ce qui suit :

"- L'extérieur du bâtiment est peu entretenu. La peinture est défraîchie sur les murs et les volets, et la ferblanterie est rouillée. Les fenêtres, quant à elles, sont récentes. L'appartement des demandeurs se situe au 4^{ème} étage, sans ascenseur.

- Dans la première pièce à droite de l'entrée: les dimensions de la pièce sont d'environ 3,5 - 3,8 mètres sur 5 - 5,2 mètres. Le sol est en plancher poncé vitrifié à pont de navire. La pièce comporte une fenêtre à double vitrage, ainsi qu'une rosace au centre du plafond. Il y des traces de moisissures sur les murs formant l'angle à droite de la fenêtre.

La défenderesse indique que cette pièce présentait déjà des traces de moisissures à l'époque et qu'elle a été repeinte avant l'entrée des locataires dans les locaux. La moisissure a refait surface depuis lors.

- Dans la salle de bain: la baignoire et le lavabo, ainsi que le carrelage sont anciens mais en bon état.

- Dans la cuisine: il s'agit d'une cuisine agencée habitable. Le carrelage est récent. L'agencement est simple. Elle comporte 4 plaques ainsi qu'un bassin en inox, un four et un grand frigo. [...]

- Dans le hall d'entrée: le carrelage au sol est identique à celui de la cuisine.

- Dans le salon : [...] Il y a quelques fissures au plafond. [...]

- Dans la chambre à coucher : [...] Il y a des fissures au plafond ainsi que sur les murs. [...]

La surface totale de l'appartement est d'environ 65m². Les peintures (murs des chambres et plafonds) sont en bon état mise à part les fissures et la moisissure dans la première pièce."

Par dictée au procès-verbal, les demandeurs ont conclu à ce que leur loyer initial net soit fixé à 519 fr. par mois, charges en sus, ce dès le 1er juillet 2011, la défenderesse étant reconnue leur débitrice, solidairement entre eux, des parts de loyer payées en trop depuis cette date et leur en devant immédiat paiement. La défenderesse a conclu au rejet. Les demandeurs ont en outre admis les montants suivants :

- une moyenne des charges de 2006 à 2010 de 68'716 fr. 75, après avoir déduit les frais de conciergerie, d'énergie et les frais communs tels qu'ils ressortent des comptes d'exploitation produits,

- la valeur actualisée de l'immeuble, état au mois de mai 2011, à 1'526'920 fr., après indexation de 40% de la valeur de 1'475'000 fr. retenue dans l'acte de transfert du 27 mars 2001,

- une surface habitable de l'immeuble de 1'234 m² pour une surface de l'appartement des demandeurs de 65 m², sur la base de l'état locatif au 1er juillet 2011.

La conciliation, vainement tentée, n'a pas abouti. Le procès-verbal a été adopté sans lecture publique.

6. Par courrier du 21 mars 2014, le conseil de S. _____ SA a requis auprès de la Présidente du Tribunal des baux la rectification du procès-verbal de l'audience du 6 février 2014. Il a notamment relevé que n'y figurait pas la réquisition de sa cliente de pouvoir prendre connaissance du calcul de rendement effectué par les locataires, réquisition qui avait été rejetée par la Présidente. Il s'est en outre plaint que l'administrateur de la défenderesse n'avait pas pu contrôler le contenu du procès-verbal ni demander à ce que certaines déclarations ou constats y figurent.

Par déterminations du 11 avril 2014, le conseil des demandeurs a indiqué que les parties avaient renoncé à la lecture du procès-verbal, en toute connaissance de cause et qu'en outre, aucun calcul de rendement n'avait été produit au dossier. Il a précisé que le conseil de la défenderesse confondait manifestement avec le calcul de rendement qu'il avait préparé pour son propre compte en vue de sa

plaidoirie et dont certains éléments avaient été évoqués en cours d'instruction, notamment en relation avec les charges d'exploitation. Il a donc conclu au rejet de la requête en rectification du procès-verbal.

Le 28 avril 2014, la Présidente a indiqué qu'elle rejetait la requête de S. _____ SA tendant à la rectification du procès-verbal. Elle a relevé que cette requête paraissait tardive dans la mesure où elle intervenait près de cinq semaines après la communication aux parties du procès-verbal incriminé et qu'en outre, ce procès-verbal ne contenait aucune inexactitude. Enfin, elle a rappelé que S. _____ SA avait eu accès à l'entier du dossier et avait reçu copie de toutes les pièces produites par les demandeurs. De même, son représentant avait eu tout le loisir de s'exprimer et de faire valoir ses arguments au cours de l'audience.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, pour autant, dans les affaires exclusivement patrimoniales, que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272]). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt contre une décision finale de première instance dont la valeur litigieuse, calculée selon l'art. 92 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut

revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. a) L'appelante se plaint d'une violation de son droit d'être entendue. Elle fait valoir qu'elle n'a pas obtenu, malgré le fait qu'elle s'en était plainte, une copie du calcul de rendement produit par les intimés le 6 février 2014 à l'occasion des plaidoiries finales, dont il résulterait que le loyer devait être fixé à 520 fr. par mois.

b) Compris comme l'un des aspects de la notion générale du droit à un procès équitable au sens des art. 29 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101) et 6 CEDH (Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales du 4 novembre 1950, RS 0.101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 II 286 c. 5.1; ATF 129 II 497 c. 2.2; ATF 126 I 15 c. 2a/aa et les arrêts cités). Le droit d'être entendu garantit ainsi notamment le droit pour une partie à un procès de prendre connaissance de toutes les pièces du dossier et de toute observation communiquée au tribunal ainsi que de pouvoir s'exprimer à leur propos, dans la mesure où elle l'estime nécessaire (ATF 135 II 286 c. 5.1; ATF 133 I 100 c. 4.3; ATF 132 I 42 c. 3.3.2), qu'il soit ou non concrètement susceptible d'influer sur le jugement à rendre.

Le droit d'être entendu est un grief de nature formelle. Sa violation conduit à l'annulation de la décision attaquée, indépendamment

des chances de succès du recours sur le fond. Il convient ainsi d'examiner ce grief avant tout autre (ATF 137 I 195 c. 2.2; ATF 135 I 279 c. 2.6.1).

c) En l'espèce, le procès-verbal de l'audience du 6 février 2014 contient la mention qu'il a été adopté sans lecture publique, ce que l'appelante ne remet pas en cause. Or, il ne ressort pas de ce procès-verbal qu'une pièce relative au calcul de rendement aurait été produite par les intimés. Dans ses déterminations du 11 avril 2014 sur cet aspect, le conseil des intimés a précisé qu'il avait préparé un calcul de rendement pour son propre compte, en vue de sa plaidoirie, dont certains éléments avaient été évoqués en cours d'instruction, notamment lorsqu'il avait été amené à poser certaines questions s'agissant des charges d'exploitation. Ainsi, on ne discerne pas d'élément pouvant fonder une violation du droit d'être entendue de l'appelante. Le grief doit être rejeté.

4. L'appelante invoque la constatation inexacte et arbitraire des faits au sens de l'art. 310 let. a CPC ainsi qu'une violation des art. 269 et 269a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220).

a) Lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des articles 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution notamment en raison de la situation sur le marché local du logement (cf. art. 270 al. 1 let. a CO).

L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171 c. 6a). Sont pris en compte les fonds propres réellement investis, eu égard au modèle théorique qui gouverne certaines dispositions légales en consacrant un rapport standardisé de 40 % de fonds propres et 60 % de fonds étrangers (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 431; ATF 122 III 257 c. 3a; ATF 120 II 100 c. 5). Pour

déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque) (ATF 123 III 171 c. 6a). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Les fonds propres peuvent varier au fil du temps, notamment lorsque le bailleur rembourse des fonds étrangers ou finance des travaux à plus-value; ils sont alors augmentés d'autant (ATF 122 III 257 c. 3a; Lachat, op. cit., pp. 429-431; Higi, Zürcher Kommentar, 4^e éd., Zurich 1998, n. 171 ad art. 269 CO). Le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché. Toutefois, le bailleur qui a acquis un bien-fonds à un prix préférentiel, par exemple à la suite d'une succession ou dans le cadre d'une donation mixte, est en droit de fonder la valeur de l'immeuble sur le prix effectif du marché au moment de l'acquisition. Le prix avantageux consenti au bailleur dans les circonstances précitées est en effet destiné exclusivement à le favoriser, et non à avantager ses locataires. Seule la prise en compte de la valeur du marché de l'immeuble à l'époque où le bailleur l'a acquis à titre préférentiel, voire à titre gratuit, lui permet de tirer un profit économique de la libéralité qui lui a été délibérément accordée. Le fardeau de la preuve du prix préférentiel incombe au bailleur (TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 c. 3.2 et les réf. citées; cf. également ATF 122 III 257, JT 1997 I 595 c. 3a; ATF 123 III 171 c. 6a).

b) Même lorsque le bailleur se prévaut des loyers usuels du quartier pour adapter le loyer, le locataire est en principe autorisé à prouver que le loyer procure au bailleur un rendement abusif au sens de l'art. 269 CO et de renverser la présomption de l'art. 269a let. a CO (ATF 124 III 310; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.1). Il appartient certes au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif, mais selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve (i.e. le bailleur) doit néanmoins collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir. Ce principe est affirmé

explicitement par l'art. 274d al. 3 CO. Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut donc attendre de lui qu'il les produise (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 c. 3.4.4 et la jurisprudence citée). Sauf circonstances particulières, c'est le précédent loyer qui entre en ligne de compte lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (SJ 1998 p. 718; Fetter, La contestation de loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse, Berne 2005, n. 549, p. 252).

Pour le calcul de rendement, le bailleur doit produire "les documents comptables eux-mêmes, certifiés conformes", et "pas seulement des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige, pour les besoins de la cause". Il n'est pas insoutenable de dénier toute force probante à une pièce relative à des amortissements qui n'est pas signée, dont on ignore l'auteur et dont rien n'indique qu'il s'agisse de l'extrait d'un fichier informatique utilisé pour la tenue d'une comptabilité enregistrant chaque opération sur la base d'une pièce justificative (TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 c. 4.2).

Lorsque le bailleur refuse de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, le juge peut inférer de cette circonstance que le bailleur cache un rendement abusif et retenir que le loyer initial non abusif correspond à celui payé par le précédent locataire ou le fixer en fonction des conclusions prises par le locataire dans sa requête, si celles-ci ne paraissent pas déraisonnables, voire, exceptionnellement, le fixer selon une statistique officielle (Dietschy, CPra Bail, n. 64 ad art. 270 CO et la jurisprudence citée; Fetter, op. cit., n. 517, p. 237). Si le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, il doit prouver les faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 2.4.3).

Lorsque le locataire amène des éléments de preuve sérieux donnant à penser que le loyer est abusif, il incombe au bailleur d'apporter des contre-preuves en vue d'ébranler la conviction que les locataires

s'efforcent d'apporter (TF 4A_250/2012 du 28 août 2012 c. 2.3, in SJ 2013 I 49). Dans un ATF 139 III 13, le Tribunal fédéral a considéré qu'une augmentation massive de 43 % par rapport au précédent loyer dans la conjoncture actuelle constituait un tel élément de preuve sérieux, dans un litige où le débat était focalisé sur la question des loyers usuels, mais qu'en revanche, il appartenait au locataire de fournir des loyers comparatifs s'il entendait faire fixer le loyer à un montant inférieur à celui du précédent locataire (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 c. 4.3.1).

Lorsqu'un calcul du rendement net est impossible parce que le bailleur n'a pas apporté les données nécessaires pour l'effectuer, données qu'il est le seul à détenir, mais que le locataire a amené des éléments, tirés de statistiques, suffisants pour faire apparaître le précédent loyer comme abusif, le juge peut se fonder sur de tels éléments statistiques (TF 4A_250/2012 du 28 août 2012 c. 2.3, in SJ 2013 I 49) – quand bien même ils ne remplissent pas les conditions de l'art. 11 al. 4 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS 221.213.11) – ou encore sur son expérience (TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 c. 4.5; TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 c. 5). Il a ainsi été jugé qu'un loyer de 200 fr./m² pour un studio proche de Lausanne était conforme à l'expérience (CACI 10 février 2014/68 confirmé par TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 c. 4), de même qu'un loyer de 180 ou 200 fr./m² pour un appartement de trois pièces à Nyon (CACI 11 juin 2014/309 confirmé par TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 c. 5).

c) Pour les immeubles construits ou acquis il y a plusieurs décennies, où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), le critère des loyers du quartier a cependant la prééminence (ATF 124 III 310 c. 2b; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.3 et 5.5; TF 4A_565/2013 du 8 juillet 2014 c. 3.1). Il n'est pas contraire au droit fédéral de retenir qu'un immeuble construit ou acquis il y a 26 ou 27 ans, administré

professionnellement, n'est pas un immeuble ancien susceptible de justifier un renversement de la hiérarchie des critères (ATF 140 III 433 c. 3.1.2; cf. Broquet, Loyers admissibles suite à d'importantes réparations — notion d'immeuble ancien et calcul de rendement net, NewsletterBail.ch août 2014).

Le prix de vente des actions immobilières ne peut, en règle générale, être considéré comme la valeur d'achat de l'immeuble et ne peut en principe pas servir de base à la détermination du rendement admissible au sens de l'art. 269 CO (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 c. 3.4.3 et les réf. citées, in SJ 2012 I 377). La jurisprudence admet qu'un correctif soit apporté au prix d'acquisition s'il est établi que le bailleur a acquis le bien à un prix préférentiel, par exemple dans le cas d'une donation mixte, au motif que l'avantage consenti à celui-ci est destiné exclusivement à le favoriser lui, et non pas ses locataires. Dans un tel cas, le calcul de rendement peut se fonder sur la valeur du marché au moment de l'acquisition (TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5). A considérer la similitude des situations, on peut ainsi admettre que, selon les circonstances, le prix d'achat des actions d'une société immobilière ne doit pas être pris en compte dans le calcul de rendement comme valeur des fonds propres apportés et qu'il se justifie de tenir compte, à ce titre, du prix du marché d'un appartement ayant des caractéristiques identiques à celui correspondant aux actions achetées, cela à la date d'acquisition desdites actions (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 c. 3.4.4, in SJ 2012 I 377).

d) La détermination des loyers usuels du quartier ne s'effectue pas sur la base d'une "impression d'ensemble"; en effet, un tel mode de procéder se heurterait à la règle bien établie selon laquelle le juge doit se livrer à des comparaisons concrètes, en fonction des critères énumérés à l'art. 11 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, RS 221.213.11) (TF 4A_61 2/2012 du 19 février 2013 c. 3.2.2). D'ordinaire, il faut fournir cinq loyers de comparaison au moins (ATF 136 III 74 c. 3.1). Le juge doit procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en

fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 123 III 317 c. 4a et 4d).

5. L'appelante conteste le choix de la méthode de fixation du loyer. Elle soutient en particulier qu'elle n'a pas acquis l'immeuble le 26 avril 2001 dès lors qu'elle était déjà l'ayant-droit économique de la société propriétaire de l'immeuble avant son transfert et que le transfert immobilier est intervenu dans le cadre d'une liquidation immobilière. Selon l'appelante, l'immeuble concerné est réputé acquis en 1909 ou construit il y a quelques décennies, de sorte qu'il y a impossibilité d'établir le rendement excessif, faute de connaître les fonds investis.

a) L'immeuble date certes de 1920, mais ce n'est pas la date de construction de l'immeuble mais bien la date de la dernière acquisition, respectivement du dernier transfert, qui est déterminante. En l'espèce, il découle de l'acte de transfert immobilier établi en 2001 que "la valeur d'achat sera payée contre remise des certificats d'actions et attribution de l'immeuble". L'acquisition de l'immeuble litigieux a donc bien eu lieu en 2001 et on ne peut pas considérer que l'appelante en était précédemment déjà propriétaire, nonobstant le fait qu'elle était l'ayant-droit économique de la F._____.

Ainsi, on ne peut exclure, sur la base de cette argumentation, l'établissement d'un rendement, comme le soutient l'appelante.

b) Il faut encore déterminer si cette acquisition constitue une circonstance selon laquelle la valeur de transfert de l'immeuble en 2001, arrêtée par l'administration cantonale des impôts à 1'475'000 fr., peut constituer une base pour le calcul du rendement.

c) Selon le Tribunal des baux, les méthodes de calcul du rendement de l'immeuble qui se fondent sur des valeurs actuelles de construction, telles que valeur vénale, valeur fiscale ou valeur d'assurance de la chose louée pour déterminer les fonds propres initialement investis par le bailleur doivent être écartés, car elles se réfèrent à des valeurs

objectives liées au marché et non aux coûts individuels (ATF 122 III 257, JT 1997 I 595). L'appelante ayant exposé à l'audience du 6 février 2014 que l'immeuble litigieux avait été transféré à son actionnaire unique dans le cadre de la liquidation de cette société, le Tribunal des baux s'est fondé sur la jurisprudence cantonale (CREC du 4 octobre 2006/871, in CdB 2007 p. 62), selon laquelle, en raison du principe de dualité entre société et actionnaire, même unique, qui prévaut en droit suisse, la valeur de transfert d'un immeuble d'une société immobilière en liquidation à son actionnaire unique constitue un prix de transfert effectif dont il y a lieu de tenir compte à l'exclusion du prix du marché (Lachat, op. cit., p. 430 ch. 3.2 et la référence à la note infrapaginale à un ATF non publié du 6 décembre 1994) et non une valeur objectivée, même si cette valeur a été admise par l'autorité fiscale, ce qui ne la transforme pas pour autant en valeur objectivée qui ne pourrait être prise en compte pour le calcul de rendement, mais qu'au contraire, cette circonstance confirme le bien-fondé du prix de transfert.

d) En l'espèce, la valeur de l'immeuble, telle qu'elle a été évaluée par l'administration fiscale, ne peut pas être retenue pour un calcul de rendement. En effet, une telle évaluation se fonde en principe sur des critères objectifs et aisément déterminables comme le rendement. L'établissement d'une valeur de rendement, en particulier lorsque les loyers sont bas, amène le fisc à attribuer une valeur inférieure à la valeur vénale, qui ne peut dès lors être retenue pour fonder un calcul de rendement. A cet égard, si l'on retient un prix de 1'475'000 fr. pour un immeuble comptant 1'234 m², cela représente un prix d'acquisition d'un peu plus de 1'000 fr. au m², ce qui est notoirement très largement inférieur à la valeur réelle d'un m², même en 2001. Par ailleurs, le montant des frais de notaire (cf. art. 13ss TNO [tarif des honoraires dus aux notaires pour des opérations ministérielles, RSV 178.11.2]) et les droits de mutation (en principe 3.3% selon l'art. 10 LMSD [loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et les donations, RSV 648.11] et les art. 23 et 24 LICom [loi sur les impôts communaux, RSV 650.11]) sont définis par la loi, de sorte

qu'ils auraient dû être établis et ajoutés d'office au prix d'acquisition du bien.

En outre, dans le cas ayant fait l'objet de l'arrêt CdB 2007 p. 62 susmentionné, le prix fixé par les parties pour le transfert avait certes été considéré comme prix effectif d'acquisition, nonobstant le fait qu'il avait été admis par l'autorité fiscale. En l'espèce, il y a toutefois une nuance de taille en ce sens que les parties à l'acte de transfert du 26 avril 2001 ont fixé le prix à 1'475'000 fr. uniquement parce que l'administration cantonale des impôts, avait arrêté la valeur de transfert de l'immeuble à cette somme. Cette valeur n'a pas été convenue entre les parties. Il n'est dès lors pas possible de se baser sur ce montant pour effectuer un calcul de rendement. Cela est d'autant plus vrai que pour l'année 2002, l'état locatif de l'immeuble représentait 191'851 fr., ce qui aurait constitué un rendement de 14 % et démontre que la valeur fiscale retenue ne correspond pas à un prix d'acquisition réel.

Au surplus, l'immeuble était grevé, à la date du transfert, de deux cédulas hypothécaires pour un montant total de 1'850'000 fr., une troisième cédula de 450'000 fr. ayant par ailleurs été inscrite le 20 octobre 2010. Ces éléments laissent à penser que le financement de l'immeuble ne s'est pas fait que par des fonds propres, même si l'on ignore le montant des intérêts hypothécaires en 2001. Il n'est donc pas possible de retenir, comme les premiers juges l'ont fait, qu'un calcul de rendement pouvait être effectué tout en écartant complètement des charges financières dont le principe était établi, au motif qu'elles n'étaient pas entièrement vérifiables.

Enfin, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, on ne peut sanctionner l'appelante pour défaut de collaboration. Certes, les arguments relatifs à la prescription fiscale genevoise de 7 ans et au fait que le capital actions de S. _____ SA a changé plusieurs fois de mains, invoqués en première instance par l'appelante pour justifier son refus de produire les documents de comptabilité relatifs aux années 2001 à 2004, sont critiquables, le droit fédéral prévoyant que les pièces comptables

doivent être conservées pendant 10 ans (art. 958f al. 1 CO). Toutefois, il y aurait une contradiction à admettre que la valeur de transfert retenue de 1'475'000 fr. ne correspond pas à un prix réel d'acquisition et à sanctionner en même temps l'appelante pour manque de collaboration, dès lors qu'elle est dans l'impossibilité de démontrer quel était ce prix réel d'acquisition, notamment parce qu'elle ne dispose d'aucun document en mesure de l'établir. Au surplus, il incombait aux intimés, qui entendaient faire fixer leur loyer à un montant plus de deux fois inférieur à celui qui était payé par le précédent locataire, d'établir le prix réel d'acquisition de l'immeuble, cas échéant par le biais d'une expertise.

Etant donné qu'un calcul de rendement n'est pas possible sans que l'on puisse imputer cette carence au bailleur (Dietschy, op. cit., n. 64 ad art. 270 CO) et que les locataires n'ont pas produit de loyers comparatifs probants, ni le moindre élément statistique faisant apparaître le précédent loyer comme abusif, il y a lieu de s'en tenir à ce précédent loyer, les conclusions des locataires apparaissant manifestement déraisonnables. En effet, un loyer de 1'380 fr. pour un appartement de trois pièces au centre-ville d'une surface de 65 m² avec vue sur le lac, même un peu défraîchi, n'apparaît pas excessif selon l'expérience générale, étant précisé que les statistiques produites par l'appelante - et pas même par les intimés -, qui arrêtent à 1'213 fr. le loyer moyen d'un appartement de trois pièces à Lausanne durant les années 2010 à 2012, ne constituent pas un élément de preuve sérieux donnant à penser que le loyer initial serait abusif, dès lors qu'il s'agit de statistiques toutes générales sur l'ensemble de la commune et qu'un loyer par m² au centre-ville de Lausanne supérieur à celui admis pour les environs ou en ville de Nyon (cf. c. 4b ci-dessus) doit être retenu.

6. a) En définitive, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que la demande est admise (I), que le loyer initial est fixé, conformément à l'avis de notification du 11 mai 2011, au montant de 1'380 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2011, charges mensuelles par 230 fr. en sus (II), le jugement étant rendu sans frais judiciaires ni dépens (III).

b) Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'064 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des intimés qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Ceux-ci verseront à l'appelante la somme de 3'064 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

c) La charge des dépens est évaluée à 3'000 fr. pour chaque partie (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge des intimés, ceux-ci verseront à l'appelante la somme de 6'064 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
p r o n o n c e :

- I. L'appel est admis.
- II. Il est à nouveau statué comme il suit :
 - I. La demande est rejetée.
 - II. Le loyer initial est fixé, conformément à l'avis de notification du 11 mai 2011, au montant de 1'380 fr. (mille trois cent huitante francs) par mois dès le 1^{er} juillet 2011, plus les charges mensuelles de 230 fr. (deux cent trente francs).
- III. Le jugement est rendu sans frais ni dépens.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'064 fr. (trois mille soixante-quatre francs), sont mis à la charge des intimés, solidairement entre eux.

IV. Les intimés V._____ et D._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante S._____SA la somme de 6'064 fr. (six mille soixante-quatre francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 4 mars 2015

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 Christophe A. Gal (pour S._____SA),
- Me César Montalto (pour V._____ et D._____).

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), 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 :