

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 7 juin 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Bendani et Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Spitz

Art. 269 CO

Saisie par renvoi de la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral et statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____, à [...], défenderesse, contre le jugement rendu le 8 janvier 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **T.**_____ et **B.**_____, tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 janvier 2019, communiqué pour notification le 2 juillet 2019, le Tribunal des baux a fixé les loyers mensuels nets initiaux dus par les demandeurs T. _____ et B. _____, locataires, à la défenderesse D. _____, bailleresse, à 1'280 fr., dès le 15 janvier 2016, pour l'appartement en duplex de [...] pièces qu'ils louent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue [...], à [...], et 80 fr., dès le 15 janvier 2016, pour la place de parc intérieure n° [...] qu'ils louent à la rue [...] [...] à [...], à [...] (I et II), a réduit le montant de la garantie de loyer due en vertu de l'art. 4 du contrat de bail conclu le 18 novembre 2015, relatif à l'appartement susmentionné, à 3'840 fr. (III), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure de leur recevabilité (V).

En droit, saisis d'une contestation se rapportant au loyer initial d'un appartement et d'une place de parc, les premiers juges ont admis la situation de pénurie de logement et sont ainsi entrés en matière sur les prétentions des locataires. Ils ont ensuite considéré que la jurisprudence relative aux immeubles anciens ne s'appliquait pas et ont donc procédé à l'examen du loyer initial selon la méthode du rendement net, tout en écartant celle du rendement brut qui ne pouvait pas être retenue en l'espèce. Les premiers juges ont ensuite estimé que la diversité des logements situés dans le complexe comprenant le duplex litigieux ne faisait pas obstacle à l'application de la méthode fondée sur le rendement et que la clé de répartition utilisée par la bailleresse dans l'état locatif paraissait équitable. Enfin, ils ont constaté qu'ils disposaient de suffisamment d'éléments pour déterminer le rendement net que procurait la chose louée à la bailleresse, sans avoir besoin de recourir à des données statistiques.

B. Par acte du 26 août 2019, FIR VD SA a interjeté appel contre le jugement susmentionné en concluant, en substance, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la demande du 22 mai 2017 soit rejetée. Subsidiairement, elle a conclu à son annulation et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel.

Par arrêt du 2 décembre 2019, la Cour d'appel civil de céans a rejeté l'appel formé par D. _____ (I), a confirmé le jugement (II), a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'540 fr., à la charge de l'appelante D. _____ (III) et a déclaré l'arrêt exécutoire (IV).

En droit, la Cour d'appel civile a considéré que le sort des prétendus faits omis était lié à celui des moyens de droit et que ceux-là s'avéraient non pertinents au regard de ceux-ci. Elle a ensuite considéré qu'il n'y avait pas lieu de s'écarter de la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à la priorité du critère du rendement net de l'art. 269 CO par rapport à celui des loyers usuels de la localité ou du quartier de l'art. 269a let. a CO. Puis, la Cour a retenu que la ventilation du rendement net entre les différents logements du complexe pouvait être effectuée sur la base de la clé de répartition qu'est la surface habitable par m², écartant les griefs de la bailleresse à cet égard. Ensuite, bien qu'elle ait constaté que la bailleresse n'avait produit qu'une part infime des pièces requises, la Cour d'appel civile a jugé que les pièces prises en considération par le tribunal pour calculer le rendement net étaient suffisantes, de sorte que le recours à des statistiques n'entraînait pas en ligne de compte. Enfin, elle a jugé qu'il n'était pas possible de substituer aux coûts d'investissement des valeurs abstraites et que les valeurs prises en considération pour l'appréciation du prix de revient du complexe immobilier n'étaient pas critiquées, ni non plus le calcul du rendement net de l'appartement effectué par les premiers juges.

C. Par arrêt du 13 janvier 2021 (TF 4A_28/2020), la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral a notamment admis le recours interjeté le 17 janvier 2020 par D._____, a annulé l'arrêt entrepris et a renvoyé la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

En droit, sous l'angle du principe de la priorité des critères (priorité de l'art. 269 CO sur l'art. 269a let. a CO), le Tribunal fédéral a considéré que les conditions strictes posées pour un changement de jurisprudence n'étaient pas réalisées, ce qui rendait superflu l'examen des autres griefs d'omission de faits et d'absence de prise en considération des loyers payés par les précédents locataires. S'agissant des griefs soulevés en lien avec le calcul du rendement net effectué par les autorités de première et de deuxième instance, le Tribunal fédéral a considéré que la recourante contestait implicitement la revalorisation limitée à 40% du prix de revient investi par elle (fonds propres) lors de la construction entre 2004 et 2007 et le taux de rendement admissible de seulement 0,5% en sus du taux hypothécaire de référence, pris en considération dans les calculs. Il a ainsi renvoyé la cause à l'autorité de céans pour effectuer le calcul du rendement net en tenant compte du changement de jurisprudence sur ces deux points introduit par l'arrêt TF 4A_554/2019 consid. 8.3 et 8.4 du 26 octobre 2020 (depuis lors publié aux ATF 147 III 14), soit en déterminant le rendement net par la revalorisation des fonds propres investis à 100% (au lieu de 40%) et l'application à ceux-ci d'un taux de rendement admissible de 2% (au lieu de 0,5%) en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2%. En revanche, le Tribunal fédéral a constaté que la bailleresse ne démontrait pas en quoi la ventilation du rendement admissible selon la surface habitable par m², sans tenir compte des autres caractéristiques et spécificités de l'objet litigieux, serait arbitraire ou contraire au droit. Il en a ainsi confirmé le principe. En définitive, le recours a été admis en raison d'une précision de la jurisprudence et les griefs de la recourante ont été rejetés dans la mesure de leur recevabilité.

D. Le 2 mars 2021, les parties se sont déterminées sur l'arrêt rendu par le Tribunal fédéral et ont toutes deux conclu, avec suite de frais et dépens de première et deuxième instance, à ce que la Cour de cassation statue à nouveau, dans le sens des considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral susmentionné.

E. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants dans la mesure utile à la compréhension et à la résolution des questions encore litigieuses à la suite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral du 13 janvier 2021 :

1. a) Le 18 novembre 2015, un contrat de bail à loyer a été conclu entre, d'une part, D. _____ (ci-après : la défenderesse) représentée par [...] (ci-après : la gérance), en qualité de bailleuse et, d'autre part, T. _____ et B. _____ (ci-après : les demandeurs), en qualité de locataires. Devant débiter le 15 janvier 2016 pour une durée de cinq ans renouvelable, le contrat porte sur un appartement en duplex de [...] pièces au rez-de-chaussée du bâtiment [...] [...], à [...].

Le loyer initial net a été fixé à 2'490 fr. par mois, auquel s'ajoute un acompte de 250 fr. pour le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide, les taxes d'épuration et les taxes déchets. Par ailleurs, l'art. 4 du contrat prévoit la fourniture d'une garantie bancaire de 7'470 francs.

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 un loyer de même montant depuis le 1^{er} juillet 2011. A la rubrique « motifs de la hausse éventuelle », figure la mention : « Le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269a lettre a CO) ». La formule porte la signature des demandeurs.

c) Le même jour, un second contrat de bail à loyer a été conclu entre les mêmes parties, portant sur la place de parc intérieure n° [...] de la [...] [...], à [...]. Devant débiter le 15 janvier 2016 pour une

durée de cinq ans renouvelable, ce contrat fixe le loyer à 130 fr. net par mois.

La formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, également établie le 18 novembre 2016, indique que le précédent locataire de la place de parc payait un loyer de même montant depuis le [...] 2008. Le même motif de hausse que pour l'appartement y figure, ainsi que la signature des demandeurs.

2. Le 10 février 2016, les demandeurs ont contesté leurs loyers initiaux en déposant une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon. Ladite commission a suspendu la procédure, à la demande des parties, du 7 mars 2016 au 18 janvier 2017, puis a rendu une proposition de jugement le 14 mars 2017. Les demandeurs ont fait opposition à cette proposition et une autorisation de procéder leur a été délivrée le 3 avril 2017. Ils ont ensuite porté l'affaire devant le Tribunal des baux le 22 mai 2017, en concluant à la fixation de leur loyer sur la base d'un calcul du rendement net de l'immeuble.

Requise par le Président du Tribunal des baux de produire, notamment, une note de calcul du rendement net de la chose louée au 1^{er} novembre 2015 accompagnée de toutes les pièces justificatives, la défenderesse a sollicité plusieurs prolongations de délai, puis a finalement déposé une réponse le 13 octobre 2017, dans laquelle elle a allégué qu'un calcul de rendement des objets litigieux n'était pas possible parce qu'elle ne disposait pas des pièces permettant de distinguer le prix de revient des deux objets litigieux, respectivement parce que lesdits objets étaient compris dans un complexe immobilier dont l'état locatif n'était pas homogène. Elle a par conséquent fait valoir que les loyers contestés devaient être examinés au regard des loyers usuels du quartier ou de la localité. Cette écriture était accompagnée d'un bordereau comportant 67 titres, dont 48 concernaient exclusivement la preuve des loyers usuels. Dispersée dans ce bordereau, ne se trouvait qu'une petite partie des pièces requises en vue d'établir un calcul de rendement.

Dès lors, les demandeurs ont multiplié les réquisitions de pièces, en mains de la défenderesse ou de tiers, réquisitions auxquelles la défenderesse s'est systématiquement opposée en rappelant l'argumentation développée dans sa réponse du 13 octobre 2017 et en qualifiant d'abusive la contestation du loyer initial par les demandeurs. Dans ce contexte, la défenderesse a fait valoir qu'elle ne disposait « pas [des] contrats d'entreprise générale conclus du reste il y a plus de dix ans » (écriture du 15 décembre 2017), avant d'invoquer le secret d'affaires contre la réquisition tendant à la production d'une version non caviardée de l'un de ces contrats en mains de l'entreprise concernée. Il s'avère en définitive qu'elle avait déjà elle-même produit ce document au complet le 13 octobre 2017 (pièce n° 66). Enfin, nonobstant l'ordonnance du Président du Tribunal des baux du 20 novembre 2017 dans laquelle il lui était rappelé que la question de savoir si un calcul de rendement était possible ou non n'était pas encore tranchée, la défenderesse a maintenu son refus de produire les pièces requises jusqu'aux plaidoiries, lors desquelles elle a plaidé avec énergie que la jurisprudence du Tribunal fédéral instaurant une hiérarchie entre le calcul de rendement et les loyers usuels était contraire au droit.

Cela étant, en cours d'instruction, le Registre foncier de La Côte a été sollicité à plusieurs reprises, ainsi que deux sociétés d'entreprise générale, de même que la gérance de la défenderesse. Invitée à fournir un état locatif et les documents relatifs aux charges d'exploitation et d'entretien des immeubles concernés, cette dernière a uniquement produit un état locatif et a indiqué pour le surplus qu'elle n'avait « pas la gestion financière de ces immeubles, la société propriétaire s'en charge[ant] directement ». En définitive, les preuves réunies ont permis de dégager les éléments qui suivent (consid. E. 3 *infra*).

3. a) L'appartement litigieux se trouve sur la parcelle RF n° [...] de la Commune de [...], dont elle constitue le lot de PPE n° [...]. En forme de « [...] », cette parcelle borde, au sud-ouest, respectivement au sud-est, les parcelles n^{os} [...] et [...] de la même commune.

Ces quatre parcelles sont soumises au plan de quartier « [...]» de la Commune de [...] et à son règlement du [...] 1990, lequel délimite des aires d'affectation, comprenant notamment des zones destinées à la construction d'allées et de voies de circulation, des zones pour l'installation d'équipements de jeux et de loisirs, ainsi que des zones comportant des plantations. Elles servent de base au complexe immobilier [...], qui a été construit en deux étapes entre [...] 2004 et [...] 2007.

b) Les quatre parcelles ont été vendues à [...] par la Commune de [...] en vertu de trois actes de vente à terme conditionnelle conclus le [...] 2002. La vente de chaque parcelle était conditionnée, notamment, à l'obtention par l'acheteuse d'« un permis de construire exécutoire, conforme aux plan de quartier et règlement d'extension en vigueur sur la Commune de [...]», pour chacune des quatre parcelles. Le prix a été fixé à 3'815'280 fr. pour la parcelle n° [...], à 1'677'760 fr. pour la n° [...], à 1'250'480 fr. pour la n° [...] et à 1'309'280 fr. pour la n° [...].

c) La première étape de construction a concerné les parcelles n^{os} [...] et [...]. Le permis de construire a été délivré le [...] 2003, puis les actes de réquisition de transfert des deux parcelles ont été signés le [...] 2003, date à laquelle les montants de la vente desdites parcelles ont été versés.

La direction des travaux a été confiée à [...] en vertu d'un contrat d'entreprise générale conclu le 17 mars 2004, portant sur la construction, entre [...] 2004 et [...] 2005, d'une route de quartier avec équipements, ainsi que de quatre immeubles d'habitation avec parkings souterrains et extérieurs, pour un prix de 17'900'000 francs. Ainsi, [...] bâtiments d'habitation de [...] entrées chacun ont été érigés, portant les n^{os} [...] de la rue [...] sur la parcelle n° [...], respectivement les n^{os} [...] sur la parcelle n° [...]. Ces bâtiments comprennent [...] appartements par entrée, répartis sur [...] étages à raison de [...] appartements par étage, ainsi que quelques dépôts au sous-sol. Ils sont disposés de part et d'autre d'une grande place aménagée avec des espaces herbeux et des aires de

loisirs. La route contourne les bâtiments en contre-bas, en bordure des parcelles, au niveau du parking souterrain qui se trouve sous la place aménagée. Des places de parcs visiteurs ont été aménagées le long de la route.

d) La seconde étape s'est déroulée de [...] 2006 à fin [...] 2007, sur les parcelles n^{os} [...] et [...]. Le permis de construire a été délivré [...] 2005, puis les actes de réquisition de transfert ont été signés le [...] 2005, date à laquelle les montants de la vente desdites parcelles ont été versés.

La direction des travaux a été confiée à [...], en vertu d'un contrat d'entreprise générale conclu le 13 juillet 2006 et portant sur la construction, entre [...] 2006 et le [...] 2007, de [...] immeubles d'habitation avec activité et parking semi enterré, ainsi que de [...] villas locatives, pour un prix total de 27'976'000 francs. Le [...] 2007, chacune des deux parcelles a été constituée en propriété par étages, en [...] lots pour la parcelle n^o [...] et en [...] lots pour la parcelle n^o [...].

Ainsi, sur la parcelle n^o [...], [...] petits bâtiments d'habitation ont été érigés, portant les n^{os} pairs [...] de la rue [...]. Il s'agit, pour partie, de bâtiments de type villa mitoyenne sur deux niveaux et, pour l'autre partie, de bâtiments de [...] étages comportant [...] duplex et [...] appartements d'un niveau. Sur la parcelle n^o [...], [...] bâtiments ont été érigés. Ils sont reliés entre eux au niveau des rez-de-chaussée, où se trouvent les surfaces commerciales portant les n^{os} [...]. Les étages supérieurs sont affectés à l'habitation, à raison de [...] appartements par étage, sur [...] étages aux n^{os} [...], respectivement sur [...] étages aux n^{os} [...]. Un second parking souterrain a par ailleurs été construit sous cette parcelle, qui est bordée au nord-est par une bande forestière.

e) Le [...] 2009, [...] et d'autres sociétés immobilières de la région lémanique ont fusionné avec [...], qui a ensuite changé de raison sociale le [...], pour devenir D._____. Le transfert de propriété par fusion de [...] à la défenderesse D._____ a été inscrit au registre foncier le [...].

Dans son rapport annuel 2015-2016, au chapitre de l'inventaire de sa fortune, la défenderesse mentionne parmi les immeubles d'habitation, d'une part, « [...] [...]» avec un prix de revient de 20'919'958 fr. 60, une valeur vénale de 35'841'000 fr. et des produits bruts de 1'773'497 fr. 50, et, d'autre part, « [...] [...] à [...]» avec un prix de revient de 34'636'787 fr. 20, une valeur vénale de 52'826'000 fr. et des produits bruts de 2'553'504 francs.

f) Selon l'état locatif produit par la gérance, l'appartement litigieux mesure 121,3 m². Lors de l'inspection locale qui s'est déroulée le 27 septembre 2018, le Tribunal des baux a notamment constaté que l'appartement litigieux comprenait une terrasse dallée avec un espace herbeux privatif attenant au rez-de-chaussée, ainsi qu'un balcon à l'étage, accessible depuis les deux chambres qui s'y trouvent. L'appartement occupe la partie ouest du bâtiment, qui n'est pas équipé d'ascenseur. Les demandeurs disposent en outre d'une cave au sous-sol, accessible par les communs du bâtiment, d'une surface dépassant largement ce qui est usuel. La place de parc litigieuse se trouve dans le parking souterrain construit lors de la première étape, dont l'entrée se trouve vis-à-vis de l'appartement.

Le bail des précédents locataires a débuté le [...] 2008 ; il s'agissait de la première mise en location de l'appartement litigieux. Le loyer initial net s'élevait à 2'400 fr. par mois, auquel s'ajoutait un acompte de 250 fr. pour les charges. Le loyer a été indexé en dernier lieu à compter du 1^{er} juillet 2011, à 2'490 fr., l'acompte de charges restant inchangé. Les mêmes locataires étaient également les premiers occupants de la place de parc litigieuse, dès le 1^{er} février 2008, avec un loyer net initial fixé à 130 fr. par mois, resté inchangé tout au long du bail.

g) Le complexe comprend ainsi [...]bâtiments locatifs et [...] parkings souterrains, de tailles et conceptions différentes. Selon l'état locatif produit par la gérance, s'y répartissent : [...]logements représentant une surface totale de [...]m², [...] surfaces commerciales représentant une

surface totale de [...]m², [...] dépôts en sous-sol, ainsi que [...]places de parc intérieures et [...] places de parc extérieures. Les surfaces commerciales sont toutes louées à la Commune de [...], qui y a installé une école et une garderie ; l'école dispose d'une cour et la garderie d'une terrasse privative avec un espace herbeux aménagé en place de jeux.

En novembre 2015, les loyers perçus sur l'ensemble du complexe [...] s'élevaient à 4'151'460 fr. par an, répartis comme suit :

- places de parc intérieures : revenu locatif annuel total de 148'440 fr. ;
- places de parc extérieures : revenu locatif annuel total de 62'400 fr. ;
- surfaces commerciales : revenu locatif annuel total de 320'364 fr. ;
- logements et dépôts, revenu locatif annuel total de 3'621'696 fr., selon le tableau ci-dessous :

surface habitable totale	nombre de logements	nombre de pièces	revenu locatif annuel total	surface dépôt (s)	loyer annuel dépôt(s)
		2 à 4		20 m ²	1'440 fr.
		2 à 4		-	-
		2 à 4		30 m ²	1'800 fr.
		2 à 4.5		30 m ²	1'800 fr.
		3 et 4		-	-
		3 et 4		-	-
		3 et 4		-	-
		3 et 4		-	-
		3.5 à 4.5		-	-
		3.5 à 4.5		-	-
		3.5 à 4.5		-	-
		4.5		-	-
		3.5 et 4.5		-	-
		5.5		-	-
		5.5		-	-
		5.5		-	-
	*	5.5		-	-
		3.5 et 4.5		-	-

	3.5 et		
	4.5	-	-
	5.5	-	-
	5.5	-	-
*	5.5	-	-
	5.5	-	-
	4.5	-	-
	3.5 et		
	4.5	-	-
	2.5 et	non	6'108
	3.5	mentionnée	fr.
	2.5 et		
	3.5	-	-
	2.5 et		
	3.5	-	-
	2.5 et		
	3.5	-	-

* surface non mentionnée mais estimée sur la base des autres logements comparables

4. a) Par demande du 22 mai 2017, les demandeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, à la fixation du loyer initial relatif à l'appartement litigieux à un montant net qui ne soit pas supérieur à 1'600 fr., tout en se réservant de modifier cette conclusion en cours d'instruction (I), à la restitution par la défenderesse du trop-perçu entre le loyer net figurant sur le bail de l'appartement litigieux et acquitté depuis le 15 janvier 2016 et celui nouvellement fixé, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2016 (II), à la réduction de la garantie de loyer à un montant qui ne soit pas supérieur à trois mois de loyer nouvellement fixé et à la restitution par la défenderesse de la différence (III), à la fixation du loyer initial du bail relatif à la place de parc litigieuse à un montant qui ne soit pas supérieur à 80 fr., tout en se réservant de modifier cette conclusion en cours d'instruction (IV) et à la restitution par la défenderesse du trop-perçu entre le loyer figurant sur le bail de la place de parc litigieuse et acquitté depuis le 15 janvier 2016 et celui nouvellement fixé, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} septembre 2016 (V).

b) Par réponse du 13 octobre 2017, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs et, reconventionnellement, à ce que loyer mensuel net de l'appartement litigieux demeure fixé à 2'490 fr., à ce que celui de la place

de parc demeure fixé à 130 fr. et à ce que la garantie de loyer de l'appartement demeure fixée à 7'470 francs.

c) Le 27 septembre 2018, le Tribunal des baux a procédé à l'inspection de l'appartement litigieux et à la visite du complexe [...]. A l'issue de cette audience, les demandeurs ont requis la production de pièces comptables en mains de l'organe de révision de la défenderesse, ainsi que du dossier complet des constructions réalisées sur les parcelles n^{os} [...] à [...] en mains de la Commune de [...]. Ces réquisitions ont été rejetées ; en revanche, le tribunal a décidé d'ordonner la production, auprès du Registre foncier, des actes d'acquisition des parcelles n^{os} [...] et [...], raison pour laquelle l'audience a été suspendue.

d) Par écriture du 5 décembre 2018, les demandeurs ont conclu au rejet des conclusions reconventionnelles de la défenderesse et ont modifié leurs conclusions I, II, IV et V en ce sens que les loyers ne soient pas supérieurs à 1'170 fr. pour l'appartement et 80 fr. pour la place de parc et que les intérêts relatifs aux montants à restituer soient dus dès l'entrée en force du jugement à intervenir.

e) Par efax du 6 décembre 2018, la défenderesse a requis la mise en œuvre d'une expertise afin de déterminer la valeur vénale du duplex loué par les demandeurs, d'une part à l'époque de la construction du bien immobilier et de sa première mise en location et, d'autre part à l'époque de la conclusion du bail litigieux.

f) La reprise d'audience a eu lieu le 6 décembre 2018. A cette occasion, les demandeurs ont produit une note de calcul de rendement et modifié leurs conclusions en ce sens que le loyer mensuel initial net de l'appartement litigieux soit fixé à 1'071 fr. et celui de la place de parc litigieuse à 80 francs ; la défenderesse a conclu au rejet de ces conclusions modifiées.

Les demandeurs ont par ailleurs déclaré s'opposer à la réquisition de la défenderesse tendant à la mise en œuvre d'une expertise et ont sollicité la production, en mains de la gérance, des loyers perçus pour les places de parc intérieures et extérieures situées sur la parcelle n° [...]. La défenderesse a déclaré s'y opposer. Ces réquisitions ont toutes été rejetées.

En droit :

1.

1.1 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 (ATF 135 III 334 consid. 2). 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, alors qu'elles pouvaient – et devaient le faire (ATF 125 III 421 consid 2a ; TF 5A_894/2017 du 20 août 2018 consid. 1.4). 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 ; TF 4A_477/2018 du 16 juillet 2019 consid. 2 ; TF 5A_269/2017 du 6 décembre 2017 consid. 2.1). L'admissibilité de l'allégation de faits nouveaux, dans les limites susdéfinies, dépend de la procédure applicable devant l'autorité à laquelle la cause est renvoyée : celle-ci détermine s'il est possible de présenter de nouveaux allégués ou de nouveaux moyens de preuve (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 1.2 ; TF 5A_168/2016 du 29 septembre 2016 consid. 4.2 ; TF 4A_555/2015 du 18 mars 2016 consid. 2.2). Ainsi, des faits et moyens de preuve nouveaux, dans le cadre du renvoi, ne peuvent être

pris en compte – sauf cas où la maxime inquisitoire illimitée est applicable – qu'aux conditions de l'art. 317 CPC (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1 ; CACI 28 mai 2019/296 consid. 1.2). Si les conditions sont remplies, l'autorité cantonale doit ainsi les admettre après le renvoi, pour autant qu'ils concernent les prétentions litigieuses sur lesquelles elle doit se prononcer (TF 5A_631/2018 du 15 février 2019 consid. 3.2.1). Il en découle que le recourant qui a obtenu gain de cause en instance de réforme ne peut, dans la nouvelle procédure cantonale, subir une aggravation de sa position juridique ; dans l'éventualité la plus désavantageuse pour lui, il devra s'accommoder du résultat que la partie adverse n'a pas attaqué (ATF 131 III 91 consid. 5.2 ; TF 5A_894/2017 du 20 août 2018 consid. 1.2.4 et 1.3.3 ; TF 5A_168/2016 du 29 septembre 2016 consid. 4.2 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2.4.5.1 ad art. 318 CPC).

1.2 En cas de renvoi du Tribunal fédéral, la procédure se poursuit dans l'état dans lequel elle se trouvait avant la précédente décision. Les écritures déposées jusqu'alors demeurent valables. Le point de savoir si le droit d'être entendu doit être accordé aux parties avant la nouvelle décision, et notamment si un nouvel échange d'écritures doit être ordonné, dépend du contenu de la décision de renvoi. Une nouvelle interpellation est nécessaire lorsque l'état de fait doit être complété, lorsque les autorités cantonales ont encore un pouvoir d'appréciation ou lorsque l'appréciation juridique de l'arrêt de renvoi s'écarte de telle manière de la décision attaquée que l'on doit admettre l'existence d'une situation nouvelle dans la procédure après renvoi (TF 4A_447/2018 du 20 mars 2019 consid. 4.3.1 ; TF 5A_101/2017 du 14 décembre 2017 consid. 4.3 ; Colombini, op. cit., n. 2.4.5.1 ad art. 318 CPC).

1.3 En l'espèce, les parties ont été interpellées et se sont déterminées sur l'arrêt de renvoi le 2 mars 2021, de sorte que leur droit d'être entendues a été respecté.

2.

2.1 Conformément au consid. 5.3 de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, le rendement net des biens litigieux doit être calculé en réévaluant le 100% du prix de revient investi par la bailleuse (fonds propres) lors de la construction entre 2004 et 2007 (au lieu de 40%) et en appliquant à cette réévaluation le taux de rendement admissible de 2% (au lieu de 0,5%) en sus du taux hypothécaire de référence égal ou inférieur à 2%, seules ces deux étapes sur les sept retenues par la jurisprudence pour calculer le rendement net étant discutées en l'occurrence (TF 4A_28/2020, arrêt de renvoi du 13 janvier 2021 consid. 5.1 et 5.3).

2.2

2.2.1 S'agissant des coûts d'investissement, ou fonds propres, ils correspondent au coût initial de la chose louée, déduction faite des fonds étrangers. Le coût de revient (capital initial) d'un immeuble construit comprend en particulier les frais d'acquisition du terrain, y compris les droits de mutation et les honoraires du notaire, et les coûts de construction de l'immeuble (Lachat/Stastny, op. cit., chap. 20 nn. 3.1 et 3.2). Les fonds propres investis peuvent varier dans le temps, en raison de la diminution des fonds empruntés par l'amortissement de la dette, de la compensation du renchérissement et de travaux à plus-value dans l'immeuble financés en tout ou partie par des fonds propres (Lachat/Stastny, op. cit., chap. 20 n. 4.1).

A partir de ces points de référence, les fonds propres investis sont réévalués en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après ISPC).

En ce qui concerne l'adaptation des fonds propres au renchérissement - c'est-à-dire au coût de la vie selon l'indice suisse des prix à la consommation -, le Tribunal fédéral l'avait limitée en 1994, dans un contexte de hausse des taux d'intérêts hypothécaires, à 40% de ceux-ci, estimant que l'art. 269a let. e CO ne garantissait au bailleur que la compensation du renchérissement « pour le capital exposé aux risques » et que l'art. 16 OBLF la plafonnait à 40%, dès lors que la vente d'un bien-

fonds permettait de recouvrer 60% du prix de revient de l'immeuble, que des prêts hypothécaires pouvaient être obtenus pour ce pourcentage et que cette part était à l'abri des risques et n'avait donc pas à être indexée. Il avait ainsi voulu assurer une certaine cohérence entre la méthode dite relative et la méthode dite absolue de fixation des loyers et éviter que les loyers de deux immeubles identiques ne diffèrent selon que l'un est entièrement financé par des fonds propres et l'autre hypothéqué à 60 % (ATF 120 II 100 consid. 5b p. 102 s.). Dans une jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a toutefois constaté que la limitation de la revalorisation à seulement 40% des fonds propres, sans égard aux fonds propres réellement investis, ne pouvait être maintenue et que, si elle avait pu apparaître, à certains, justifiée dans le contexte d'une forte augmentation des taux hypothécaires, respectivement de l'inflation pour limiter la hausse des loyers, elle perdait son sens dans le cadre d'un calcul concret selon la méthode absolue et dans les circonstances actuelles. Il a modifié sa jurisprudence antérieure en ce sens qu'il y a désormais lieu d'admettre que le 100% des fonds propres investis doivent être réévalués selon l'indice suisse des prix à la consommation (ATF 147 III 14 consid. 8.3).

2.2.2 Le premier juge avait arrêté le coût de revient des parcelles n^{os} [...] et [...] à 20'587'748 fr. (soit 2'687'748 fr. de prix de revient des parcelles et 17'900'000 fr. de frais de construction) et celui des parcelles n^{os} [...] et [...] à 33'743'692 fr. (soit 5'767'692 fr. de prix d'acquisition des parcelles et 27'976'000 fr., de frais de construction), correspondant à un montant total de 54'331'440 fr. pour l'entier du complexe [...], montant qui a été confirmé par la suite et sur lequel il n'y a pas lieu de revenir.

En revanche, c'est l'entier du prix de revient précité – et non plus une part de 40% de celui-ci – qui doit être réactualisée selon l'IPSC en vigueur lors de la conclusion des baux du 18 novembre 2015 (octobre 2015 ; 107.2 points, base 2000), sur la base de l'IPSC de juillet 2003 (102 points, base 2000) pour le prix d'achat des deux premières parcelles et de l'IPSC d'août 2005 (104.3 points, base 2000), pour les travaux de la première étape et le paiement des deux dernières parcelles, ou, autrement dit, le solde du prix de revient du complexe.

Ainsi, pour le calcul du loyer initial des locataires intimés, cela représente une augmentation de 5,1% ($[107.2 - 102] / 102 \times 100$) pour le prix d'achat des deux premières parcelles, soit 137'075 fr. ($2'687'748 \text{ fr.} \times 5,1\%$), et une augmentation de 2,78% ($[107.2 - 104.3] / 107.2 \times 100$) pour les travaux de la première étape et le paiement des deux dernières parcelles, soit 1'435'694 fr. 65 ($[54'331'440 - 2'687'748 \text{ fr.}] \times 2,78\%$). Le total des fonds propres réactualisés s'élève donc à 55'904'209 fr. 65 ($54'331'440 \text{ fr.} + 137'075 \text{ fr.} + 1'435'694 \text{ fr.} 65$).

2.3

2.3.1 En 1986, le Tribunal fédéral avait fixé le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués à 0,5% en sus du taux hypothécaire de référence, qui était à l'époque de 5,5%. Le taux hypothécaire de référence a atteint 7% en août 1992. Dès le 1^{er} mars 1995, il a continuellement baissé jusqu'à atteindre actuellement 1,25%. Dans sa jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a considéré que le rendement ainsi calculé aboutissait à un loyer qui n'était plus en rapport avec la mise à disposition de l'usage de l'habitation et que celui-ci était insuffisant aussi bien pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés que pour les propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques (défaut de paiement du loyer, locaux demeurant vides, etc.). Il a ainsi procédé à un changement de jurisprudence en matière de calcul de rendement net en fixant le taux admissible à 2% en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2% (ATF 147 III 14 consid. 8.4)

2.3.2 Le taux d'intérêt hypothécaire lors de la conclusion des baux litigieux, le 18 novembre 2015, s'élevait à 1,75%, de sorte que le rendement admissible, en application de la jurisprudence précitée et conformément à l'arrêt de renvoi, doit être arrêté à 3,75% ($1,75\% + 2\%$).

Partant, le rendement admissible des fonds propres est en définitive de 2'096'407 fr. 85 ($55'904'209 \text{ fr.} 65 \times 3,75\%$).

2.4 Pour le surplus, il n'y a pas lieu de revenir sur les autres éléments du calcul, en particulier sur l'absence de charges hypothécaires à déduire ou sur le montant des charges courantes et d'entretien, estimées à 832'292 fr. ($4'151'460 \times 20\%$) par an.

En définitive, le rendement annuel net admissible des immeubles du complexe [...] doit être arrêté à 2'928'699 fr. 85 (2'096'407 fr. 85 + 832'292 fr.) au moment de la conclusion des baux litigieux.

Compte tenu de la ventilation de l'état locatif selon les m² et de la surface locative déterminante pour calculer le loyer admissible des objets litigieux de 16'340,77 m², confirmées par le Tribunal fédéral, le loyer admissible est de 179 fr. 20 ($2'928'699 \text{ fr. } 85 / 16'340,77 \text{ m}^2$) par m² et par an, en tenant compte de la moitié des surfaces des places de parc intérieures afin de pondérer ces dépendances par rapport aux locaux d'habitations et commerciaux.

Il s'ensuit que le loyer mensuel net admissible pour l'appartement litigieux, d'une surface de 121,3 m², s'élève à 1'811 fr. 40 ($179 \text{ fr. } 20 \times 121,3 / 12$) par mois et celui de la place de parc intérieure, d'une surface de 13,25 m², à 98 fr. 95 ($179 \text{ fr. } 20 \times 13,25 / 2 / 12$). Cela étant, par mesure de simplification, le loyer initial net mensuel de l'appartement sera fixé à 1'810 fr. et celui de la place de parc à 100 francs.

Enfin, l'art. 4 du contrat de bail conclu le 18 novembre 2015 relatif à l'appartement doit être modifié en ce sens que le montant de la garantie de loyer s'élève à 5'430 fr. ($1'810 \text{ fr. } \times 3 \text{ mois}$; art. 257e al. 2 CO et 2 al. 1 RULV [Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud]).

3.

3.1 Compte tenu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement querellé réformé aux chiffres I à III de son dispositif

en ce sens que le loyer mensuel net initial dû par les intimés T._____ et B._____ à l'appelante D._____ pour l'appartement en duplex de [...] pièces qu'ils louent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue [...], à [...], est fixé à 1'810 fr. dès le 15 janvier 2016 (I) et celui dû pour la place de parc intérieure n° [...] qu'ils louent à la rue [...], à [...], est fixé à 100 fr. dès le 15 janvier 2016 (II) et que le montant de la garantie de loyer due en vertu de l'art. 4 du contrat de bail conclu le 18 novembre 2015 relatif à l'appartement mentionné ci-dessus, est réduit à 5'430 fr. (III).

Pour le surplus, le jugement a été rendu sans frais ni dépens et il n'y a pas lieu d'y revenir.

3.2 S'agissant des frais de deuxième instance, le Tribunal fédéral ne s'est pas prononcé sur cet objet. La cour de céans est dès lors libre de statuer à nouveau sur cette question (cf. consid. 1.2 *supra* ; CACI 9 mars 2021/108 consid. 2.1.1).

Pour apprécier la répartition des frais judiciaires de deuxième instance, il convient de tenir compte du fait que l'appelante concluait à ce que le loyer initial soit porté de 1'280 fr. à 2'490 fr. par mois pour l'appartement et de 80 fr. à 130 fr. par mois pour la place de parc intérieure. Quant aux intimés, ils concluaient à la fixation d'un loyer de 1'071 fr. pour l'appartement et de 80 fr. pour la place de parc. A l'issue de la procédure d'appel, les loyers ont été fixés à des montants situés approximativement à mi-chemin entre les conclusions respectives des parties puisque la différence est de 710 fr. ($[2'490 \text{ fr.} + 130 \text{ fr.}] - [1'810 \text{ fr.} + 100 \text{ fr.}]$) au total pour la partie bailleuse et de 759 fr. ($[1'810 \text{ fr.} + 100 \text{ fr.}] - [1'071 \text{ fr.} + 80 \text{ fr.}]$) au total pour la partie locataire. Pour répondre à l'appelante qui a invoqué, dans ses déterminations du 2 mars dernier, avoir obtenu partiellement gain de cause devant le Tribunal fédéral, il convient de rappeler que le recours a été admis au seul motif que le Tribunal fédéral a, dans l'intervalle, précisé sa jurisprudence relative au calcul du rendement admissible, et non pour les motifs dont l'appelante se prévalait devant lui, ceux-ci ayant été rejetés dans la mesure où ils étaient recevables. Il se justifie par conséquent de faire application de l'art. 107

al. 1 let. b CPC et, compte tenu de ce qui précède, de répartir les frais judiciaires de deuxième instance, d'ores et déjà arrêtés à 4'540 fr., par moitié entre les parties, soit à raison de 2'270 fr. pour l'appelante et de 2'270 fr. pour les intimés, solidairement entre eux. Ces derniers, solidairement entre eux, rembourseront ainsi à l'appelante son avance de frais à hauteur du montant précité.

3.3 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 I, II et III de son dispositif comme il suit :
 - I. Le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs T. _____ et B. _____ à la défenderesse D. _____ pour l'appartement en duplex de [...] pièces qu'ils louent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue [...], à [...], est fixé à 1'810 fr. (mille huit cent dix francs) dès le 15 janvier 2016.
 - II. Le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs à la défenderesse pour la place de parc intérieure n° [...] qu'ils louent à la rue [...], à [...], est fixé à 100 fr. (cent francs) dès le 15 janvier 2016.
 - III. Le montant de la garantie de loyer due en vertu de l'art. 4 du contrat de bail conclu le 18 novembre 2015 relatif à

l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus est réduit à 5'430 fr. (cinq mille quatre cent trente francs).

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'540 fr. (quatre mille cinq cent quarante francs), sont mis à la charge de l'appelante D. _____ par 2'270 fr. (deux mille deux cent septante francs) et des intimés T. _____ et B. _____, solidairement entre eux, par 2'270 fr. (deux mille deux cent septante francs).

IV. Les intimés T. _____ et B. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante D. _____ la somme de 2'270 fr. (deux mille deux cent septante francs) à titre de restitution d'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

V. Les dépens de deuxième instance sont compensés.

VI. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Philippe Richard (pour D. _____),
- Me Xavier Rubli (pour T. _____ et B. _____),

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).

La greffière :