

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 mai 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Merkli et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 318 al. 1 let. c CPC, art. 107 al. 2 LTF

Saisie par renvoi de la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral et statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____ **SA**, à [...], défenderesse, contre le jugement rendu le 8 mars 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **G.**_____, **Z.**_____, **B.**_____ et **K.**_____, à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 mars 2019, dont la motivation a été notifiée le 31 juillet 2019, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs G._____ et Z._____ à la défenderesse D._____ SA pour l'appartement de 4 pièces qu'ils louent au premier étage de l'immeuble sis rue [...], à [...], était fixé à 1'098 fr. dès le 1^{er} octobre 2014 (I), que la défenderesse D._____ SA devait immédiat paiement aux demandeurs G._____ et Z._____, solidairement entre eux, de la somme de 63'706 fr., à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 1^{er} octobre 2014 au 28 février 2019 (II), que seuls les frais de chauffage et d'eau chaude relatifs à l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus pouvaient être facturés aux demandeurs G._____ et Z._____ en sus du loyer net (III), que la défenderesse D._____ SA devait immédiat paiement aux demandeurs G._____ et Z._____, solidairement entre eux, de la somme de 1'956 fr. 75, à titre de restitution des frais accessoires payés à tort du 1^{er} octobre 2014 au 28 février 2019 (IV), que le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs B._____ et K._____ à la défenderesse D._____ SA pour la villa mitoyenne de 5,5 pièces qu'ils louent rue [...], à [...], était fixé à 1'610 fr. dès le 1^{er} avril 2017 (V), que la défenderesse D._____ SA devait immédiat paiement aux demandeurs B._____ et K._____, solidairement entre eux, de la somme de 32'177 fr., à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 1^{er} avril 2017 au 28 février 2019 (VI), que le présent jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (VII) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VIII).

En droit, les premiers juges ont admis une situation de pénurie de logement au sens de l'art. 270 al. 1 let. a et al. 2 CO et ont examiné les prétentions des parties locataires découlant de l'action en contestation du loyer initial d'un appartement, respectivement d'une villa mitoyenne, intentée en temps utile.

Les magistrats se sont penchés sur l'articulation des art. 269 et 269a CO au regard de différentes méthodes d'interprétation, de manière à appliquer ces dispositions conformément à la volonté du législateur. Conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, les premiers juges ont retenu la prééminence du critère absolu du rendement net de l'art. 269 CO par rapport à celui des loyers usuels des quartiers de l'art. 269a let. a CO, à l'exception des immeubles dits anciens, pour déterminer les loyers admissibles des objets litigieux.

Selon les premiers juges, la configuration du complexe [...] ne constituait pas un obstacle au calcul de rendement net du loyer. Ils ont constaté que la clé de répartition utilisée par la bailleresse n'opérait aucune distinction particulière en fonction d'avantages supposés ou avérés de certains appartements au détriment d'autres, de sorte que la ventilation de l'état locatif en fonction de la surface au m² y figurant était admissible et paraissait équitable.

En outre, selon les magistrats, la bailleresse avait clairement et volontairement manqué à son devoir de collaborer en refusant de participer à la preuve du rendement net. Les magistrats ont effectué un calcul de rendement net des biens litigieux basé sur un minimum de données objectives, telles que le prix de revient de l'immeuble et la proportion de fonds propres et étrangers, estimant qu'il n'était pas nécessaire de recourir aux statistiques, même pondérées. Dès lors qu'il ne manquait que les données relatives aux charges courantes et d'entretien, ils ont comblé cette lacune en recourant à des modèles théoriques pour calculer le rendement net des immeubles. Ils ont fixé un loyer initial net inférieur à celui qui avait été convenu dans les baux litigieux et ont ordonné à la défenderesse de restituer aux intéressés les parts de loyer perçues en trop, lesquelles correspondent à la différence entre les loyers nets payés par les demandeurs et les loyers nets fixés dans ledit jugement, sur les périodes considérées, soit dès la date de l'entrée en vigueur du contrat - respectivement depuis le 1^{er} avril 2014 pour les locataires G._____ et Z._____ ainsi que depuis le 1^{er} avril 2017 pour

les locataires B._____ et K._____ - jusqu'au 28 février 2019, dernier loyer échu au jour de la clôture de l'instruction.

S'agissant des frais accessoires à la charge des locataires, les premiers juges ont considéré que les conditions de précision des art. 257a et 257b CO, qui sont des dispositions de droit impératif, n'étaient pas remplies. Partant, les clauses 5.1 et 5.2 du contrat de bail liant les locataires G._____ et Z._____ à la bailleuse D._____ SA étaient nulles dans la mesure où elles ne concernaient pas exclusivement les frais de chauffage et d'eau chaude. Ainsi, la bailleuse devait rembourser aux locataires les montants correspondant aux frais d'eau froide et de taxes d'épuration, inclus dans les frais accessoires des décomptes des exercices 2013-2014 à 2016-2017.

B. **a)** Par acte du 10 septembre 2019, la société D._____ SA a interjeté appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions des demandeurs G._____ et Z._____ n^{os} I, II, III et IV soient rejetées tant pour le loyer que pour les restitutions de fractions de loyer, pour les frais accessoires et pour la restitution des frais accessoires, que les chiffres I, II, III et IV du dispositif soient annulés, que le loyer mensuel net demeure fixé à 2'300 fr. et que les frais de chauffage et d'eau chaude ainsi que les frais d'eau froide et les taxes d'épuration demeurent à la charge des demandeurs G._____ et Z._____, et en ce sens que les conclusions des demandeurs B._____ et K._____ soient rejetées tant pour le loyer que pour la restitution de fractions de loyer, que les chiffres V et VI du dispositif soient annulés et que le loyer mensuel net de leur villa mitoyenne demeure fixé à 3'009 fr., puis, subsidiairement, à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

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

b) Par arrêt du 21 avril 2020, la Cour d'appel civile a rejeté l'appel (I), confirmé le jugement (II), mis à la charge de l'appelante D._____ SA les frais judiciaires de deuxième instance arrêtés à 9'220 fr. (III) et dit que l'arrêt était exécutoire (IV).

c) D._____ SA a recouru au Tribunal fédéral contre l'arrêt du 21 août 2020. Par arrêt du 13 janvier 2021 (4A_288/2020), la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours, annulé l'arrêt attaqué et renvoyé la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants (1.), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 7'000 fr., par moitié à la charge des locataires, débiteurs solidaires, et de la bailleresse (2.) et a compensé les dépens (3.).

Par avis du 27 janvier 2021, la cour de céans a invité les parties à se déterminer sur la suite de la procédure eu égard aux considérants 5.3 et 7.4 de l'arrêt du Tribunal fédéral susmentionné.

Le 2 mars 2021, D._____ SA s'est déterminée en concluant, avec suite de frais, à ce qu'une nouvelle décision soit rendue dans les limites et sur la base des motifs des considérants 5.3 et 7.4 de l'arrêt précité rendu par le Tribunal fédéral et à ce qu'il soit à nouveau statué sur les frais judiciaires, arrêtés à 9'220 fr., et les dépens de deuxième instance, dès lors qu'elle a obtenu gain de cause partiellement devant le Tribunal fédéral sur le montant du loyer initial et entièrement sur la question des frais accessoires.

En particulier, eu égard au considérant 5.3, deuxième paragraphe, de l'arrêt de renvoi, l'appelante a fait valoir qu'il était admis, tant par le tribunal des baux que par la cour de céans, qu'elle finançait son patrimoine uniquement par des fonds propres. Partant, elle a requis de la cour de céans de procéder au calcul du rendement net des fonds propres investis par D._____ SA, par la revalorisation des fonds propres investis à 100 % et par l'application à ceux-ci d'un taux de rendement admissible de 2% en sus du taux hypothécaire de référence puisque celui-ci était en l'espèce inférieur ou égal à 2%. Selon l'appelante, les éléments

nécessaires à ce calcul figurent au considérant V du jugement du tribunal des baux.

S'agissant des frais accessoires de l'appartement, l'appelante a relevé que le trop-perçu de sa part à ce titre s'élevait à 1'956 fr. 75 et que ce montant était inclus dans le montant de 32'177 fr. retenu au considérant VI du jugement rendu par le tribunal des baux.

Ainsi, l'appelante requiert de la Cour d'appel civile de refaire les calculs de la restitution des fractions de loyer payés en trop pour la période du 1^{er} avril 2017 au 28 février 2019 en tenant compte de ce qu'elle a obtenu gain de cause aussi sur les frais accessoires.

Le 2 mars 2021, les intimés se sont déterminés et, en vertu du considérant 5.3 de l'arrêt de renvoi, ont conclu, avec suite de frais, à ce qu'une nouvelle décision soit rendue sur la base des données figurant dans le jugement de première instance mais en tenant compte du changement de jurisprudence introduit par l'arrêt 4A_554/2019 considérants 8.3 et 8.4.

C. Dans son arrêt de renvoi du 13 janvier 2021, le Tribunal fédéral n'a pas modifié ni complété les faits tels que constatés et retenus par la Cour d'appel civile sur la base du jugement querellé du Tribunal des baux, complété par les pièces du dossier. Ainsi, la cour de céans ne reprendra que les faits pertinents pour la compréhension et la résolution des questions encore litigieuses à la suite de cet arrêt de renvoi.

1.

1.1 Les deux couples de demandeurs sont locataires de logements dans le complexe immobilier [...], comprenant 19 bâtiments locatifs et deux parkings souterrains à [...], qui a été construit en deux étapes entre mars 2004 et fin septembre 2007 pour la première (en ce qui concerne l'appartement) et de mi-mai 2006 à septembre 2007 (en ce qui concerne la villa). La société D._____ SA en est devenue propriétaire ensuite de la

fusion le 9 décembre 2009 avec [...] SA. Le transfert de propriété par fusion a été inscrit le 23 avril 2010.

2.

2.1

2.1.1 Par contrat du 4 septembre 2014, les locataires G. _____ et Z. _____ (ci-après : les locataires de l'appartement) ont pris à bail un appartement de 4 pièces au 1^{er} étage d'une surface de 97,23 m², sis à [...], à [...], à compter du 1^{er} octobre 2014. Le loyer initial convenu est de 2'300 fr. par mois, auquel s'ajoutent un acompte de 150 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires, ainsi qu'un acompte de 35 fr. pour frais divers.

Cet appartement se situe dans l'un des bâtiments qui bordent une place aménagée. Il comprend un balcon dallé avec vue sur le lac et les Alpes. L'une des chambres donne sur une place aménagée.

2.1.2 Le contrat signé par les locataires de l'appartement mentionne expressément les listes non exhaustives de charges et frais accessoires, formulées aux clauses 5.1 et 5.2 d'une annexe standardisée et lesquelles mentionnent notamment les postes de frais d'eau froide et de taxes d'épuration des eaux.

Ont été facturées aux locataires de l'appartement notamment à titre de charges d'eau froide et de taxes d'épuration :

- les sommes de 156 fr. 05 et de 389 fr. 65 pour la période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014, selon le décompte établi le 31 octobre 2014 ;
- les sommes de 115 fr. 80 et 257 fr. 90 pour la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015, selon le décompte du 20 octobre 2015 ;
- les sommes de 155 fr. 55 et 345 fr. 40 pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, selon le décompte du 17 août 2016 ; et
- les sommes de 191 fr. et 345 fr. 40 pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, selon le décompte du 15 décembre 2017.

2.2 Par contrat du 6 mars 2017, les locataires B._____ et K._____ (ci-après : les locataires de la villa) ont pris à bail une villa mitoyenne de 5,5 pièces de 152,6 m², sis à [...], à [...], à compter du 1^{er} avril 2017. Le loyer initial convenu est de 3'009 fr. par mois, auquel s'ajoute un acompte de 250 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires.

Cette villa est située au centre d'un petit bâtiment. Elle comprend une terrasse privative dallée, suivie d'un espace herbeux non privatif. La suite parentale donne sur une seconde terrasse dallée privative.

3.

3.1 L'appartement loué par G._____ et Z._____ se trouve sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. La villa mitoyenne louée par B._____ et K._____ se trouve sur la parcelle n° [...] de la même commune, dont elle constitue le lot de PPE n° [...].

3.2 Le complexe immobilier [...] a été constitué des parcelles n^{os} [...], [...], [...] et [...], lesquelles ont été vendues à [...] SA. Le prix de la parcelle n° [...] avait été fixé à 3'815'280 fr., celui de la n° [...] à 1'677'760 fr., celui de la n° [...] à 1'250'480 fr. et celui de la n° [...] à 1'309'280 francs.

3.2.1 La première étape de construction a concerné les parcelles n^{os} [...] et [...], dont le prix de la vente a été versé le 29 août 2003.

La direction des travaux a été confiée à un entrepreneur général en vertu d'un contrat conclu le 17 mars 2004, portant sur la construction, entre mars 2004 et fin septembre 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.

3.2.2 La seconde étape s'est déroulée de mi-mai 2006 à fin septembre 2007, sur les parcelles n^{os} [...] et [...], dont les prix de la vente

ont été versés le 5 septembre 2005.

La direction des travaux a été confiée à un entrepreneur général en vertu d'un contrat conclu le 13 juillet 2006 et portant sur la construction, entre mi-mai 2006 et le 30 septembre 2007, de quatre immeubles d'habitation avec activité et parking semi enterré, ainsi que de onze villas locatives, pour un prix total de 27'976'000 francs.

3.2.3 Dans son rapport annuel révisé au 30 juin 2008, au chapitre de l'inventaire de sa fortune, la société D. _____ SA mentionne parmi les immeubles d'habitation, d'une part, « [...] » avec un prix de revient de 22'018'858 fr. 60, une valeur vénale de 26'281'000 fr. et des produits bruts de 1'655'580 fr., et, d'autre part, « [...] » avec un prix de revient de 35'944'075 fr. 50, une valeur vénale de 37'046'000 fr. et des produits bruts de 1'286'214 francs.

4. Selon les états locatifs produits par la gérance de D. _____ SA, 149 logements se répartissent sur le complexe entier représentant une surface totale de 13'874,46 m² (dont les logements des parties), 4 surfaces commerciales représentant une surface totale de 1'542 m², 4 dépôts en sous-sol, ainsi que 94 places de parc intérieures et 85 places de parc extérieures. Les surfaces commerciales sont toutes louées à la Commune de [...], qui y a installé une école et une garderie.

Selon ces états locatifs, les loyers perçus sur l'ensemble du complexe [...] s'élevaient à 4'158'696 fr. par an au 1^{er} septembre 2014, respectivement à 4'149'216 fr. par an au 1^{er} mars 2017.

Ces états locatifs indiquent comme seule clé de répartition du rendement entre les biens la surface habitable par m² et ne mentionnent pas d'autres caractéristiques et spécificités.

5. Les locataires ont respectivement contesté leur loyer initial par requête déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, puis, ayant refusé la proposition de jugement

qui leur avait faite et ayant obtenu une autorisation de procéder, ils ont déposé leurs demandes devant le Tribunal des baux du canton de Vaud le 19 janvier 2015, respectivement le 13 septembre 2017.

Requérant que le loyer soit fixé sur la base du rendement net, les locataires de l'appartement ont conclu en dernier lieu à ce que le loyer initial soit réduit de 2'300 fr. à 1'000 fr. et que la bailleresse leur restitue la somme de 68'900 fr. (53 mois x 1'300 fr.) à titre de loyers payés en trop pour la période du 1^{er} octobre 2014 à la date du 28 février 2019, avec intérêt à 5 % l'an, et les locataires de la villa mitoyenne à ce que leur loyer soit réduit de 3'009 fr. à 1'509 fr. et que la bailleresse leur restitue la somme de 34'500 fr. (23 mois x 1'500 fr.) à titre de loyer payés en trop pour la période du 1^{er} avril 2017 à la date du 28 février 2019, avec intérêt à 5 % l'an. Les locataires de l'appartement contestent en outre devoir supporter d'autres frais accessoires, plus précisément les frais d'eau froide et taxes d'épuration mis à leur charge et acquittés par 1'956 francs.

La bailleresse a conclu au rejet des demandes.

Ayant joint les causes, le Tribunal des baux a procédé à l'inspection des objets litigieux le 1^{er} novembre 2018.

En droit :

1.

1.1 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, aujourd'hui abrogée), 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 ; 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 non seulement le Tribunal fédéral mais 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 133 III 201 consid. 4.2 ; 125 III 421 consid 2a ; TF 5A_894/2017 du 20 août 2018 consid. 1.4).

1.2 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).

1.3 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, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2.4.5.1 ad art. 318 CPC).

1.4

1.4.1 En l'espèce, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la cour de céans pour effectuer le calcul du rendement net en tenant compte du changement de jurisprudence introduit par l'arrêt 4A_554/2019 du 26 octobre 2020 consid. 8.3 et 8.4, publié aux ATF 147 III 14. Le rendement net doit ainsi être déterminé par la revalorisation des fonds propres investis à 100% (et non à 40%) et par l'application à ceux-ci d'un taux de rendement admissible de 2% (et non de 0,5%) en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2%. Ainsi, la cour de céans procèdera à la revalorisation de 100% des fonds propres investis par la bailleresse, ainsi qu'au calcul du loyer admissible en tenant compte d'un taux de rémunération des fonds propres de 2% supérieur au taux hypothécaire de référence, en reprenant, sans rien y changer d'autre, le calcul opéré par les premiers juges et confirmé par la cour de céans dans son arrêt du 21 avril 2020.

1.4.2 En outre, le Tribunal fédéral a considéré que les listes de charges et frais accessoires, qui mentionnent les postes de frais d'eau froide ainsi que de taxes d'épuration des eaux, sont expressément mentionnées dans le contrat que les parties ont signé. Bien que ces listes de charges ne soient pas exhaustives, les locataires de l'appartement pouvaient aisément comprendre que les deux postes litigieux allaient leur être facturés. C'est donc à tort que les autorités précédentes ont considéré que ces frais n'étaient pas à la charge des intimés et ont prononcé la restitution du trop-perçu. Le grief de l'appelante sur ce point devait donc être admis (cf. *infra* consid. 4).

1.4.3 A la suite de l'arrêt de renvoi précité, les parties ont été interpellées et se sont déterminées sur cet arrêt par écriture du 2 mars 2021, de sorte que leur droit d'être entendues a été respecté.

2.

2.1 Les intimés G._____ et Z._____ ont requis que le loyer initial net de leur appartement soit fixé à 1'000 fr. par mois et les intimés B._____ et K._____ ont requis que le loyer initial net de leur villa mitoyenne soit fixé à 1'509 fr. par mois.

2.2 Conformément au consid.5.3 de l'arrêt de renvoi, le rendement net des biens litigieux doit être calculé en réévaluant le 100 % des fonds propres investis et en appliquant à cette réévaluation le taux de rendement admissible de 2 % en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est 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_288/2020, arrêt de renvoi du 13 janvier 2021 consid. 5.1 et 5.3).

Lorsque le loyer initial est contesté, le calcul du rendement net des fonds propres investis doit prendre comme moment de référence le

jour de la fixation de ce loyer initial (Lachat/Stastny, Le bail à loyer, éd. 2019, Lausanne, chap. 20, n. 9.1 et réf. cit.).

En l'occurrence, le bail des intimés G._____ et Z._____ a été conclu le 4 septembre 2014. A cette date, le TIH était fixé à 2 %, de sorte que le rendement admissible s'élève à $(2 + 2 =) 4 \%$. En outre, l'ISPC s'élevait à 108.5 (août 2014, base 2000).

Le bail des intimés B._____ et K._____ a été conclu le 6 mars 2017. A cette date, le TIH était fixé à 1,75 %, de sorte que le rendement admissible s'élève à $(1,75 + 2 =) 3,75 \%$. Quant à l'ISPC, il s'élevait à 107.2 (février 2017, base 2000).

2.3

2.3.1 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).

2.3.2 L'appelante finance son patrimoine uniquement par des fonds propres et il n'y a pas eu de travaux à plus-value sur les immeubles concernés, qui sont récents. L'acquisition des parcelles n^{os} [...] et [...] s'est concrétisée le 29 août 2003, date à laquelle le prix a été payé, de même que les frais de mutation dont il convient de tenir compte à raison de 5 %

du prix de vente. Par conséquent, le prix de revient de ces deux parcelles est de $[(1'250'480 \text{ fr.} + 1'309'280 \text{ fr.}) \times 105 \% =]$ 2'687'748 francs. La construction des immeubles de cette parcelle s'est terminée à la fin du mois de septembre 2005, date à laquelle l'on présumera que le prix convenu de 17'900'000 fr. a été payé, à défaut de preuve d'une autre date spécifique. Le coût de revient de ces deux parcelles s'élève donc à 20'587'748 francs.

L'acquisition des parcelles n^{os} [...] et [...] s'est quant à elle concrétisée le 5 septembre 2005, date à laquelle ont été payés le prix de vente et les droits de mutation, également évalués à 5 % du prix de vente. Par conséquent, le prix d'acquisition de ces deux parcelles est de $[(3'815'280 \text{ fr.} + 1'677'760 \text{ fr.}) \times 105 \% =]$ 5'767'692 francs. La construction des immeubles sur ces parcelles s'est terminée à la fin du mois de septembre 2007, date à laquelle l'on présumera également que le prix convenu de 27'976'000 fr. a été payé, à défaut de preuve d'une autre date spécifique. Le coût de revient de ces deux parcelles s'élève ainsi à 33'743'692 francs. Partant, le coût de revient total du complexe [...] est de 54'331'440 francs.

La part de ce prix de revient qui peut être réactualisée selon l'IPSC en vigueur lors de la conclusion des baux litigieux est de 54'331'440 francs. Ce montant couvre entièrement le prix d'achat et de construction des deux premières parcelles, ainsi qu'une partie du prix d'achat des deux autres parcelles. Ainsi, il convient d'indexer le prix d'achat des deux premières parcelles selon l'ISPC de juillet 2003, à 102 points (base 2000). Le paiement des travaux de première étape et le paiement des deux dernières parcelles étant concomitants, le solde de la part indexable du prix de revient du complexe, par $(54'331'440 \text{ fr.} - 2'687'748 =)$ 51'643'692 fr., doit être indexé selon l'ISPC d'août 2005, à 104.3 points (base 2000).

Pour le calcul du loyer initial des intimés G._____ et Z._____, cela représente une augmentation de $[(108.5 - 102) / 102 \times 100 =]$ 6,37 % pour le prix d'achat et la construction de la première étape,

soit $(2'687'748 \times 6,37 \% =)$ 171'209 fr. 55 ; puis une augmentation de $[(108.5 - 104.3) / 104.3 \times 100 =]$ 4,02 % pour le solde, soit $(51'643'692 \text{ fr.} \times 4,02 \% =)$ 2'076'076 fr. 40. Le total des fonds propres réactualisés s'élève donc à $(54'331'440 \text{ fr.} + 171'209 \text{ fr.} 55 + 2'076'076 \text{ fr.} 40 =)$ 56'578'726 fr., de sorte que le rendement admissible est de $(56'578'726 \text{ fr.} \times 4 \% =)$ 2'263'149 fr. 05.

Pour le calcul du loyer initial des intimés B. _____ et K. _____, l'augmentation est de $[(107.2 - 102) / 102 \times 100 =]$ 5,1 % pour le prix d'achat et la construction de la première étape, soit $(2'687'748 \times 5,1 \% =)$ 137'075 francs ; puis une augmentation de $[(107.2 - 104.3) / 107.2 \times 100 =]$ 2,78 % pour le solde, soit $(51'643'692 \text{ fr.} \times 2,78 \% =)$ 1'435'694 fr. 65. Le total des fonds propres réactualisés s'élève donc à $(54'331'440 \text{ fr.} + 137'075 \text{ fr.} + 1'435'694 \text{ fr.} 65 =)$ 55'904'209 fr. 65, de sorte que le rendement admissible est de $(55'904'209 \text{ fr.} 65 \times 3,75 \% =)$ 2'096'407 fr. 85.

2.4 En l'absence de financement par des fonds étrangers, il n'y a pas de charges hypothécaires à déduire.

Quant aux charges courantes et d'entretien, aucune pièce justificative n'ayant été produite, il convient de recourir à des modèles théoriques. Pour un immeuble d'habitation, la doctrine et les manuels d'estimation immobilière mentionnent un pourcentage variant entre 15 % et 20 % des recettes locatives, à l'exclusion des montants payés au titre des frais accessoires usuels (frais de production du chauffage et de l'eau chaude) (cf. Stastny, La détermination du loyer initial en cas de nullité ou de contestation, *in* 20^e Séminaire de droit du bail, Neuchâtel 2018, pp. 187 ss nn. 66 ss).

Dans le cas d'espèce, dans la mesure où les intimés ont admis un taux de 20 % dans leurs notes de calcul, l'on peut s'y tenir. Selon l'état locatif établi au moment de la conclusion du bail des intimés G. _____ et Z. _____, les recettes locatives s'élevaient à 4'158'696 fr., de sorte que

les charges courantes et d'entretien peuvent être estimées à $(4'149'216 \times 20 \% =) 831'779$ fr. par an.

Par ailleurs, selon l'état locatif établi au moment de la conclusion du bail des intimés B._____ et K._____, les recettes locatives s'élevaient à 4'149'216 fr., de sorte que les charges courantes et d'entretien peuvent être estimées à $(4'149'216 \times 20 \% =) 829'843$ fr. par an.

2.5 Compte tenu des chiffres retenus ci-dessus, le rendement annuel net admissible des immeubles du complexe [...] s'élevait à $(2'263'149 \text{ fr. } 05 + 831'779 \text{ fr. } =) 3'094'928 \text{ fr. } 05$ au moment de la conclusion du bail des intimés G._____ et Z._____, respectivement à $(2'096'407 \text{ fr. } 85 + 829'843 \text{ fr. } =) 2'926'250 \text{ fr. } 85$ au moment de la conclusion du bail des intimés B._____ et K._____.

Toutefois, le rendement à prendre en considération pour déterminer si le loyer procure un rendement excessif est celui de la chose louée, non celui de l'ensemble du complexe (arrêt de renvoi TF 4A_288/2020 du 13 janvier 2020 consid. 5.1 et réf. cit. ; ATF 125 III 421 consid. 2d). En l'occurrence, l'état locatif n'est pas homogène, puisqu'il concerne de nombreuses constructions comportant des logements d'habitation de surfaces différentes, des locaux commerciaux, des dépôts, ainsi que des places de parc intérieures et extérieures. Une ventilation doit par conséquent être faite. A ce propos, dans l'arrêt de renvoi, le Tribunal fédéral a confirmé qu'il n'y avait pas lieu de pondérer les différents types de logements (villas mitoyennes, petits immeubles ou barres d'immeubles), dans la mesure où l'appelante n'avait elle-même pas opéré de distinction particulière entre ces catégories lorsqu'elle avait fixé ses loyers. Il en va de même des locaux commerciaux, qui ont été loués au prix annuel par mètre carré de 207 fr. 75, soit une valeur proche des loyers moyens des bâtiments les moins chers. En revanche, les dépôts et places de parc sont des dépendances dont la qualité - et, partant, le rendement que la bailleuse peut en tirer - diffère sensiblement de celle des locaux d'habitation et commerciaux. Par conséquent, il s'agit d'en

tenir compte en procédant à une pondération entre ces différents types de surfaces.

Il ressort de l'état locatif qu'au moment de la conclusion des baux litigieux, le prix annuel moyen par mètre carré des dépôts était de (5'040 fr. / 80 m² =) 63 francs. Quant aux places de parc, faute de données concrètes fournies par l'appelante à propos de leur surface, il sera tenu compte des dimensions moyennes d'une place de parc perpendiculaire telles que définies par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) dans la norme SN 640 291a, qui fait référence auprès des instances judiciaires suisses (cf. notamment TF 1C_540/2016 du 25 août 2017 consid. 2.2.2). Celles-ci sont de 2,65 m x 5 m, soit 13,25 m² (Tab. 3, p. 13). Dans ces conditions, il apparaît que l'appelante louait ses places de parc intérieures au prix annuel moyen par mètre carré de [147'120 fr. / (94 places de parc x 13,25 m²) =] 118 fr. 10 au 1^{er} septembre 2014, respectivement [150'480 fr. / (94 places de parc x 13,25 m²) =] 120 fr. 80 au 1^{er} mars 2017. Quant aux places de parc extérieures, elles étaient louées à [62'400 fr. / (85 places de parc x 13,25 m²) =] 55 fr. 40 aux deux époques.

Par conséquent, il apparaît adéquat de pondérer ces dépendances en tenant compte d'un quart des surfaces des dépôts et places de parc extérieures et de la moitié des surfaces des places de parc intérieures. Ainsi, la surface pondérée des places de parc intérieures est de (13,25 m² x 94 places de parc intérieures / 2 =) 622,75 m² ; celle des places de parc extérieures est de (13,25 m² x 85 places de parc extérieures / 4 =) 281,56 m² ; et celle des dépôts est de (80 m² / 4 =) 20 m².

Partant, la surface locative déterminante pour calculer le loyer admissible des objets litigieux est de (13'874,46 m² + 1'542 m² + 622,75 m² + 281,56 m² + 20 m² =) 16 340,77 m². Cela donne un loyer admissible par m² et par an de (3'094'928 fr. 05 / 16'340,77 m² =) 189 fr. 40 au moment de la conclusion du bail des intimés G._____ et Z._____, respectivement de (2'926'250 fr. 85 / 16'340,77 m² =)

179 fr. 10 au moment de la conclusion du bail des intimés B._____ et K._____.

2.6 Il s'ensuit que le loyer initial net admissible pour l'appartement des intimés G._____ et Z._____ s'élève à (189 fr. 40 x 97,23 m² / 12 =) 1'549 fr. 55 par mois, ce qui peut être arrondi, par mesure de simplification, à 1'550 fr. par mois.

Quant au loyer initial net admissible pour la villa mitoyenne des intimés B._____ et K._____, il se monte à (179 fr. 10 x 152,60 m² / 12 =) 2'277 fr. 55 par mois, ce qui peut également être arrondi, par mesure de simplification, à 2'278 fr. par mois.

3. Les intimés ont encore conclu à la restitution des parts de loyer payées en trop depuis le début du bail, avec un intérêt à 5 % l'an.

L'action en contestation du loyer initial est de nature formatrice (Bohnet, Actions civiles, Volume II : CO, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2019, § 18 n. 10). Lorsque le juge réduit le montant du loyer initial, le nouveau montant rétroagit à la date de l'entrée en vigueur du contrat. Le locataire peut par conséquent prétendre à la restitution des montants payés en trop, conformément aux règles sur l'enrichissement illégitime des art. 62 ss CO. Cependant, il ne peut prétendre au paiement d'un intérêt moratoire que dès l'entrée en force du jugement, qui correspond à la date d'exigibilité de la créance (Dietschy-Martenet, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme [CPra Bail], 2^e éd. 2017, n. 69 ad art. 270 CO).

En l'espèce, il est constant que les intimés ont acquitté tous les loyers échus depuis le début de leurs baux respectifs, soit depuis le 1^{er} octobre 2014 s'agissant des intimés G._____ et Z._____, respectivement depuis le 1^{er} avril 2017 pour les intimés B._____ et K._____, jusqu'au 28 février 2019, dernier loyer échu au jour de la clôture de l'instruction. Il convient donc, compte tenu des montants des

loyers initiaux fixés ci-dessus, d'ordonner à l'appelante de restituer aux intéressés les parts de loyer perçues en trop, lesquelles correspondent donc à la différence entre les loyers nets payés par les intimés et les loyers nets fixés dans le présent arrêt, sur les périodes considérées.

En l'occurrence, pour les intimés G._____ et Z._____, le trop-perçu s'élève à (2'300 fr. - 1'550 fr. =) 750 fr. par mois sur 53 mois, de sorte que le montant à restituer s'élève à (750 fr. x 53 mois =) 39'750 francs. Pour les intimés B._____ et K._____, le trop-perçu est de (3'009 fr. - 2'278 fr. =) 731 fr. par mois sur 23 mois, de sorte que le montant à restituer s'élève à (731 fr. x 23 mois =) 16'813 francs.

4. Concernant les frais accessoires d'eau froide et de taxe d'épuration dont la restitution a été requise par les intimés G._____ et Z._____ à hauteur de 1'956 fr. 75, le Tribunal fédéral a considéré qu'ils étaient à la charge des locataires. En effet, le Tribunal fédéral a apprécié que même si les listes de charges et frais accessoires, mentionnant les postes de frais d'eau froide et de taxes d'épuration, n'étaient pas exhaustives, elles étaient expressément mentionnées dans le contrat que les parties avaient signé, de sorte que les intimés pouvaient aisément comprendre qu'ils supporteraient les coûts de ces deux postes litigieux. Ces frais peuvent ainsi leur être facturés, de sorte que l'appelante n'a pas à leur restituer ce montant. Les chiffres III et IV du dispositif du jugement du Tribunal des baux doivent ainsi être supprimés.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement querellé doit être réformé en ce sens que le loyer mensuel net initial dû par les intimés G._____ et Z._____ à l'appelante D._____ SA pour l'appartement de 4 pièces qu'ils louent au premier étage de l'immeuble sis rue [...], à [...], est fixé à 1'550 fr. dès le 1^{er} octobre 2014 (I), que l'appelante D._____ SA doit immédiat paiement aux intimés G._____ et Z._____, solidairement entre eux, de la somme de 39'750 fr., à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop

pour la période du 1^{er} octobre 2014 au 28 février 2019 (II), que le loyer mensuel net initial dû par les intimés B._____ et K._____ à l'appelante D._____ SA pour la villa mitoyenne de 5,5 pièces qu'ils louent dans l'immeuble sis rue [...], à [...], est fixé à 2'278 fr. dès le 1^{er} avril 2017 (III), que l'appelante D._____ SA doit immédiat paiement aux intimés B._____ et K._____, solidairement entre eux, de la somme de 16'813 fr., à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 1^{er} avril 2017 au 28 février 2019 (IV), que le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VI).

6.

6.1 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 à cet égard (cf. *supra* consid. 1.2 ; CACI 9 mars 2021/108 consid. 2.1.1).

6.2

6.2.1 Selon l'art. 95 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 282), les frais comprennent les frais judiciaires ainsi que les dépens, soit notamment les débours nécessaires et le défraiement d'un représentant professionnel (cf. art. 95 al. 3 let. a et b CPC), notion qui vise essentiellement les frais d'avocat (Tappy, CR-CPC, 2^e éd., Bâle 2019, n. 26 ad art. 95 CPC).

6.2.2 Les frais et dépens sont répartis entre les parties en application de l'art. 106 CPC, la règle étant que les frais sont en principe mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, 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).

6.3

6.3.1 En l'occurrence, pour apprécier la répartition des frais judiciaires de deuxième instance, il convient de tenir compte des éléments

suivants. L'appelante demandait que le loyer initial des locataires G. _____ et Z. _____ soit porté de 1'098 fr. à 2'300 fr. par mois et que le montant du trop-perçu de loyers à rembourser à ces locataires soit réduit de 63'400 fr. à 0 fr. ; elle demandait que les frais d'eau froide et de taxe d'épuration de ses locataires soient reconnus à leur charge et que le trop-perçu de charges à leur rembourser soit réduit ainsi de 1'956 fr.75 à 0 fr. ; enfin, elle demandait que le loyer initial des locataires B. _____ et K. _____ soit porté de 1'610 fr. à 3'009 fr. par mois et que le montant du trop-perçu de loyers à rembourser à ses locataires soit réduit de 32'177 fr. à 0 fr.

A l'issue de la procédure d'appel, elle obtient un loyer initial de 1'550 fr. par mois pour les locataires G. _____ et Z. _____ (soit 37% de l'augmentation demandée) et une réduction du trop-perçu à rembourser de 23'956 fr. (soit 37% de la réduction demandée) ; elle obtient gain de cause sur les frais accessoires litigieux des locataires G. _____ et Z. _____ ; elle obtient un loyer initial de 2'278 fr. par mois pour les locataires B. _____ et K. _____ (soit 47% de l'augmentation demandée) et une réduction du trop-perçu à rembourser à ces locataires de 15'364 fr. (soit 47% de la réduction demandée). Dans ces conditions, il y a lieu de mettre à la charge de l'appelante 60% des frais dans la part du litige qui la divise d'avec les intimés G. _____ et Z. _____ et 55% des frais dans la part du litige qui la divise d'avec les intimés B. _____ et K. _____. La valeur du litige divisant l'appelante d'avec les premiers étant à peu près deux fois plus grande que celle du litige qui divise l'appelante d'avec les seconds, il y a lieu de répartir les frais judiciaires de la manière suivante : 2'458 fr. 65 (= $9'220 \times \frac{2}{3} \times 40\%$) à la charge des intimés G. _____ et Z. _____, solidairement entre eux, qui verseront cette somme à l'appelante à titre de remboursement d'une partie de l'avance de frais ; 1'383 fr. (= $9'220 \times \frac{1}{3} \times 45\%$) à la charge des intimés B. _____ et K. _____, solidairement entre eux, qui verseront cette somme à l'appelante à titre de remboursement d'une partie de l'avance de frais ; et 5'378 fr. 35 (= $9'220 \text{ fr} \times [\frac{2}{3} \times 60\% + \frac{1}{3} \times 55\%]$) à la charge de l'appelante.

6.3.2 S'agissant des dépens de deuxième instance, les intimés n'avaient pas été invités à se déterminer sur l'acte d'appel de 57 pages déposé par l'appelante. A la suite de l'arrêt de renvoi du Tribunal fédéral, tant l'appelante que les intimés ont respectivement déposé une écriture de quelque une page et demie, sans prendre de conclusions chiffrées.

La pleine charge des dépens de deuxième instance peut être estimée à 10'000 fr. en ce qui concerne les opérations de l'appelante et à 5'000 fr. en ce qui concerne celles des intimés (art. 7 TDC). Dans ces conditions, il se justifie de répartir les dépens de deuxième instance de la manière suivante : 8'750 fr. 02, arrondis à 8'750 fr. (15'000 fr. x [5'378 fr. 35 / 9'220 fr.]) pour l'appelante, 3'999 fr. 97, arrondis à 4'000 fr. (15'000 fr. x [2'458 fr. 65 / 9'220 fr.]) pour les intimés G._____ et Z._____ et 2'250 fr. (15'000 fr. x [1'383 fr. / 9'220 fr.]) pour les intimés B._____ et K._____, solidairement entre eux. Ainsi, l'appelante a droit à la somme de 1'250 fr. à titre de dépens de deuxième instance, somme qui lui sera versée à hauteur de 800 fr. (= 64 % de 1'250 fr. ; 2'458 fr. / [2'458 fr. 65 + 1'383 fr.] = 64 %) par les intimés G._____ et Z._____, solidairement entre eux, et à hauteur de 450 fr. (= 36 % de 1'250 fr.) par les intimés B._____ et K._____, solidairement entre eux.

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé et il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. Le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs G._____ et Z._____ à la défenderesse D._____ SA pour l'appartement de 4 pièces qu'ils louent au premier

étage de l'immeuble sis rue [...], à [...], est fixé à 1'550 fr. (mille cinq cent cinquante francs) dès le 1^{er} octobre 2014.

- II. La défenderesse D._____ SA doit immédiat paiement aux demandeurs G._____ et Z._____, solidairement entre eux, de la somme de 39'750 fr. (trente-neuf mille sept cent cinquante francs), à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 1^{er} octobre 2014 au 28 février 2019.
 - III. Le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs B._____ et K._____ à la défenderesse D._____ SA pour la villa mitoyenne de 5,5 pièces qu'ils louent dans l'immeuble sis rue [...], à [...], est fixé à 2'278 fr. (deux mille deux cent septante-huit francs) dès le 1^{er} avril 2017.
 - IV. La défenderesse D._____ SA doit immédiat paiement aux demandeurs B._____ et K._____, solidairement entre eux, de la somme de 16'813 fr. (seize mille huit cent treize francs), à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 1^{er} avril 2017 au 28 février 2019.
 - V. Le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens.
 - VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 9'220 fr. (neuf mille deux cent vingt francs), sont mis à la charge de l'appelante D._____ SA par 5'378 fr. 35 (cinq mille trois cent septante-huit francs et trente-cinq centimes), à la charge des intimés G._____ et Z._____, solidairement entre eux, par 2'458 fr. 65 (deux mille quatre cent cinquante-huit francs et

soixante-cinq centimes) et à la charge des intimés B. _____ et K. _____, solidairement entre eux, par 1'383 fr. (mille trois cent huitante-trois francs).

IV. Les intimés G. _____ et Z. _____, solidairement entre eux, doivent payer à l'appelante D. _____ SA la somme de 2'458 fr. 65 (deux mille quatre cent cinquante-huit francs et soixante-cinq centimes) à titre de remboursement d'avance de frais de deuxième instance.

V. Les intimés B. _____ et K. _____, solidairement entre eux, doivent payer à l'appelante D. _____ SA la somme de 1'383 fr. (mille trois cent huitante-trois francs) à titre de remboursement d'avance de frais de deuxième instance.

VI. Les intimés G. _____ et Z. _____, solidairement entre eux, doivent payer à l'appelante D. _____ SA la somme de 800 fr. (huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VII. Les intimés B. _____ et K. _____, solidairement entre eux, doivent payer à l'appelante D. _____ SA la somme de 450 fr. (quatre cent cinquante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VIII. 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, av. (pour D. _____ SA),
- Me Xavier Rubli, av. (pour G. _____ et Z. _____, et pour B. _____ et K. _____),

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

- 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 :