

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 avril 2026

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
Mme Giroud Walther et M. Oulevey, juges
Greffier : M. Klay

Art. 151, 311 al. 1, 317 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **F.**_____ **SA**, à Q***, contre le jugement rendu le 8 mai 2025 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **D.**_____, à R***, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 mai 2025, dont la motivation a été notifiée aux parties le 11 septembre 2025, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a fixé à 510 fr., dès le 16 septembre 2024, le loyer mensuel net initial dû par le demandeur D._____ à la défenderesse F._____ SA pour l'appartement meublé d'une pièce qu'il louait au rez-de-chaussée de l'immeuble sis U***, à R*** (I), a dit que F._____ SA devait immédiat paiement à D._____ de la somme de 4'420 fr., à titre de restitution des parts de loyers payées en trop pour la période du 16 septembre 2024 au 31 mai 2025 (II), a réduit à 1'530 fr. le montant de la garantie de loyer prévue par le contrat de bail du 29 août 2024 (III), a rendu son jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

Les premiers juges ont considéré que la contestation du loyer initial déposée par le locataire D._____ était recevable. Selon le tribunal, l'immeuble comprenant l'appartement en cause avait été acquis par la bailleresse F._____ SA le 22 mars 2012, soit un peu plus de douze ans avant la conclusion du bail liant les parties, et il ne s'agissait ni d'un immeuble ancien ni d'une construction récente au sens de la jurisprudence, F._____ SA n'ayant produit aucune pièce permettant au tribunal de retenir que les travaux conséquents effectués en 2019 devaient être assimilés à une rénovation complète de l'immeuble. C'est ainsi le critère du rendement net qui était prioritaire. Dans ce cadre, les premiers juges ont constaté que la bailleresse avait refusé de manière injustifiée de collaborer à l'administration des preuves, n'ayant produit aucune des pièces requises permettant d'établir un calcul de rendement net. Les seuls documents obtenus auprès de tiers ne permettaient pas de déterminer la valeur des fonds propres investis par la bailleresse, ni le coût réel des travaux de rénovation, ce qui empêchait le tribunal de procéder à un calcul de rendement hypothétique, même en recourant à des modèles théoriques reconnus par la jurisprudence. Compte tenu de ces éléments, les premiers juges ont décidé de se fonder sur les données statistiques du canton de

Vaud, qui constituaient des faits notoires. Constatant que l'appartement concerné, composé d'une pièce de 16 m², était plus petit que la superficie moyenne de 31 m² des logements d'une pièce loués dans le canton de Vaud en 2023, le tribunal s'est référé aux données statistiques ayant trait au loyer moyen par m² selon le nombre de pièces par canton, respectivement par type de communes, plutôt qu'aux statistiques relatives au loyer moyen selon le nombre de pièces. Sur cette base, les premiers juges ont retenu un loyer mensuel net pour l'appartement de 406 fr. 40 selon les statistiques pour le canton de Vaud, respectivement de 424 fr. selon les statistiques pour une commune urbaine d'une grande agglomération telle que Lausanne. Compte tenu des caractéristiques du logement en cause, de l'expérience du tribunal et de sa connaissance du marché locatif lausannois et vaudois, le tribunal a pondéré légèrement à la hausse ces montants pour retenir un loyer mensuel net de 450 fr. auquel il convenait encore d'ajouter 60 fr. afin de tenir compte du fait que le logement était meublé.

B. Par acte du 13 octobre 2025, F._____ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation, subsidiairement à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demande de D._____ (ci-après : l'intimé) soient déclarées irrecevables, subsidiairement rejetées, que le loyer mensuel net de l'appartement litigieux reste fixé à 1'030 fr. dès le 16 septembre 2024, acompte de charges par 70 fr. par mois en sus, et que la garantie de loyer soit adaptée « en conséquence » à 3'090 francs. En outre, il a produit quatre pièces sous bordereau.

Par avis du 25 février 2026, la Cour de céans, par sa Juge déléguée, a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. a) Le 29 août 2024, l'intimé, en qualité de locataire, et l'appelante, en qualité de bailleuse, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un appartement d'une pièce au rez-de-chaussée de l'immeuble sis U***, à R***. Le contrat de bail a commencé le 16 septembre 2024 pour se terminer le 31 août 2025 et prévoyait un renouvellement tacite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance.

Le loyer initial net – fixé selon un taux d'intérêt hypothécaire de 1.75 %, un indice suisse des prix à la consommation de 107.5 points (août 2024 ; base 2020) et des charges arrêtées au 31 décembre 2023 – s'élève à un montant mensuel de 1'030 fr., auquel s'ajoutent des acomptes de « frais de chauffage, eau chaude », « frais d'exploitation et clauses particulière » et « frais taxe d'épuration et d'eau » pour une somme totale mensuelle de 70 francs.

b) Selon la formule officielle de notification de loyer jointe au contrat de bail précité, le précédent locataire payait, depuis le 1^{er} septembre 2023, un loyer net et des charges strictement identiques à ceux mentionnés ci-dessus. La seule différence résidait dans le fait que, concernant les charges, il ne s'agissait plus d'un forfait, mais d'un acompte. Sous la rubrique « motifs de la hausse éventuelle », il était inscrit ce qui suit :

- « - Adaptation du loyer au loyer usuel dans la localité ou dans le quartier selon l'art. 269a lettre a CO et l'art. 11 OBLF.
- Passage à l'acompte de charge suite à la mise en service des compteurs individuels ».

c) L'appartement litigieux, d'une surface de 16 m², a été loué meublé à l'intimé. Selon l'état des lieux établi le 17 septembre 2024 – date

à laquelle l'intimé en a pris possession, celui-ci comprenait une chaise de bureau, un bureau, un lit, un matelas, une chaise, une table à rabat, un tabouret et des armoires.

2. L'immeuble - sis U***, à R*** (parcelle n° aaa ; ci-après : l'immeuble) - comprenant l'appartement susmentionné a été vendu à l'appelante pour le prix de 2'100'000 fr., selon acte notarié du 22 mars 2012. L'acquisition a été inscrite au Registre foncier le 27 mars 2012. Il ressort du Registre fédéral des bâtiments et des logements, produit par l'intimé, que les douze logements de l'immeuble, bâti en 1958, ont été construits en 2019. Dit immeuble a fait l'objet de travaux de rénovation majeurs, qui se sont achevés en 2019.

3. Une garantie de loyer d'un montant de 3'090 fr. a été constituée par l'intimé auprès de la G. _____ sur le compte n° bbb.

4. a) Le 14 octobre 2024, l'intimé a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête en contestation du loyer initial. La conciliation ayant échoué lors de l'audience du 25 novembre 2024, l'autorité précitée a délivré une autorisation de procéder à l'intimé en date du 5 décembre 2024.

b) Au bénéfice de cette dernière, l'intimé a saisi le tribunal par demande du 23 décembre 2024, au pied de laquelle il a conclu à ce que le loyer mensuel net de l'appartement litigieux soit fixé à 400 fr., charges en sus, dès et y compris le 16 septembre 2024, à ce que l'appelante soit sa débitrice des parts de loyer qu'il avait payées en trop dès le 16 septembre 2024, ce qui représentait 2'205 fr. au jour du dépôt de la demande, et lui en doive immédiat paiement, et à ce que la garantie de loyer soit ramenée à 1'200 francs.

c) Par ordonnance du 22 janvier 2025, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a ordonné à l'appelante de produire, dans un délai au 21 février 2025, la pièce 51 requise par l'intimé, soit un calcul

de rendement net de l'immeuble, état au 1^{er} septembre 2024, y compris toutes les pièces justificatives. L'appelante n'y a pas donné suite.

d) Par déterminations du 27 février 2025, l'appelante a conclu au rejet de la demande et à ce que le loyer mensuel net de l'appartement litigieux demeure inchangé. Elle a notamment allégué des coûts d'acquisition et de rénovation de l'immeuble d'un montant total de 7'500'000 fr., sans toutefois l'établir. Elle n'a en particulier produit aucune pièce à cet égard.

e) En l'absence de réponse de l'appelante à son ordonnance du 22 janvier 2025, la présidente lui a adressé, le 10 avril 2025, un avis par lequel elle lui a ordonné une nouvelle fois de produire la pièce requise 51, accompagnée des pièces justificatives suivantes :

- l'acte d'achat de l'immeuble ;
- toutes pièces de nature à établir le montant des fonds propres et des fonds étrangers investis dans l'immeuble ;
- toutes pièces permettant d'établir le montant des charges financières, des coûts d'exploitation et d'entretien pour les années 2019 à 2024, accompagnées d'un tableau récapitulatif détaillé par rubrique ;
- l'état locatif de l'immeuble au 1^{er} septembre 2024.

f) Par ordonnance du même jour, la présidente a ordonné à A._____ SA de produire la pièce 53 requise par l'intimé, soit l'état locatif de l'immeuble, état au 1^{er} septembre 2024. Dite pièce a été produite le 15 avril 2025.

g) La présidente a également obtenu du Registre foncier de Lausanne la pièce 52 requise par l'intimé, à savoir l'acte par lequel l'appelante était devenue propriétaire de l'immeuble.

h) Par ordonnance du 30 avril 2025, la présidente a ordonné à la J._____ SA de produire les pièces 54 et 55 requises par l'intimé, soit tous documents attestant du montant de la dette grevant l'immeuble

(notamment le contrat de prêt hypothécaire) au moment de son achat par l'appelante, le 22 mars 2012, de son évolution jusqu'au 1^{er} septembre 2024, ainsi que des intérêts hypothécaires payés par l'appelante en lien avec cette dette pour les années 2019 à 2023. Dans ce cadre, la J._____ SA a déposé le 6 mai 2025 les documents suivants :

- un contrat de crédit du 21 mars 2012 par lequel l'appelante s'était vu octroyer par la J._____ SA une limite de crédit d'un montant de 250'000 fr. ;
- une convention de produit du 20 mars 2012 concernant une hypothèque variable d'un montant de 250'000 fr. ;
- une convention de produit du 21 mars 2012 concernant une hypothèque variable d'un montant de 250'000 fr. ;
- un contrat de crédit du 28 juin 2013 par lequel l'appelante s'était vu octroyer par la J._____ SA une limite de crédit d'un montant de 500'000 fr. ;
- une convention de produit du 28 juin 2013 concernant un crédit de construction d'un montant de 500'000 fr. ;
- une convention de produit du 4 septembre 2014 concernant un crédit de construction d'un montant de 500'000 fr. ;
- une convention de produit du 4 août 2016 concernant une hypothèque variable d'un montant de 500'000 francs.

i) Le 8 mai 2025, le tribunal a tenu une audience de jugement au cours de laquelle l'intimé a modifié ses conclusions en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement litigieux soit fixé à 266 fr., charges en sus, dès et y compris le 16 septembre 2024, à ce l'appelante soit sa débitrice des parts de loyer qu'il avait payées en trop dès le 16 septembre 2024, ce qui représentait 6'494 fr. au jour de l'audience, et lui en doive immédiat paiement, et à ce que la garantie de loyer soit ramenée à 1'200 francs.

L'appelante a produit un lot de photographies de l'appartement litigieux mais n'a en revanche fourni aucune des pièces requises susmentionnées.

5. Selon une statistique publiée par l'Office fédéral de la statistique (ci-après : OFS) intitulée « Loyer moyen en francs selon le nombre de pièces, pour les 10 plus grandes villes », le loyer moyen mensuel net d'un appartement d'une pièce à Lausanne s'élève à 872 fr. pour les années 2021 à 2023 cumulées.

Selon une autre statistique de l'OFS indiquant pour l'année 2023 la surface moyenne des logements selon le nombre de pièces par canton, un appartement d'une pièce dans le canton de Vaud dispose en moyenne d'une surface de 31 m².

Une statistique de l'OFS intitulée « Loyer moyen par m² selon le nombre de pièces et le type de communes » pour l'année 2023 indique que pour une commune urbaine d'une grande agglomération - telle que Lausanne, le loyer mensuel net par m² pour un appartement d'une pièce se monte en moyenne à 26 fr. 50, tandis que selon une autre statistique de l'OFS intitulée « Loyer moyen par m² en francs selon le nombre de pièces, par canton » pour la même année, celui-ci s'élève pour le canton de Vaud à 25 fr. 40.

En droit :

1.

1.1

1.1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (CACI 24 mars 2023/129). Seules sont donc déterminantes les dernières conclusions prises devant la juridiction de première instance, peu importe le montant que celle-ci a finalement alloué

ou les conclusions prises en appel (TF 5A_782/2020 du 23 août 2021 consid. 5.2 ; TF 5D_13/2017 du 4 décembre 2017 consid. 5.2).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.1.2 La valeur du litige est déterminée par les conclusions ; les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte (art. 91 CPC).

Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1) ; si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (al. 2).

En droit du bail, la valeur litigieuse des litiges portant sur la protection contre les loyers abusifs pour des baux de durée indéterminée se détermine selon l'art. 92 al. 2 CPC (TF 4A_679/2011 du 9 février 2012 consid. 1 : hausse de loyer ; TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 : frais accessoires ; CACI 22 mai 2023/214 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 9 ad art. 92 CPC ; Rüegg/Rüegg, Basler Kommentar, Zivilprozessordnung, 3^e éd., Bâle 2017, n. 4 ad art. 92 CPC). Dans le cadre de contrats de durée indéterminée, le bail lui-même est susceptible de durer plus de vingt ans, ce qui justifie de faire usage de l'art. 92 al. 2 CPC pour le calcul de la valeur litigieuse d'une action en contestation d'une hausse ou d'une action en baisse de loyer (TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 ; ATF 121 III 397 consid. 1 ; CACI 22 mai 2023/214).

1.2 En l'espèce, la valeur litigieuse doit être calculée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, conformément à la jurisprudence constante précitée. Elle correspond ainsi au montant de la baisse de loyer demandée devant l'autorité judiciaire de première instance, annualisée et multipliée par vingt, s'agissant d'une prestation périodique, soit 183'360 fr. (764 fr. x 12 x 20).

Partant, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 let. a et b 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 (CACI 15 octobre 2025/464 consid. 2.1). Elle contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_333/2023 du 23 février 2024 consid. 5.1).

2.2 Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 ; TF 4A_589/2023 du 13 mai 2024 consid. 4.2). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

2.3 L'art. 311 al. 1 CPC impose au justiciable de motiver son appel. Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance : la cause y est revue sous l'angle de la décision attaquée. L'appelant doit tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle retenue dans cette décision. Il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si ces conditions ne sont pas réalisées, l'appel est irrecevable (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_524/2023 du 14 décembre 2023 consid. 3.3.1 ; TF 5A_779/2021 et 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens déjà présentés aux juges de première instance, si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et le grief doit être déclaré irrecevable (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5 ; TF 4A_74/2018 du 28 juin 2018 consid. 3.2 ; TF 4A_218/2017 du 14 juillet 2017 consid. 3.1.2, SJ 2018 I 21 ; CACI 7 juin 2024/255). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_524/2023 précité consid. 3.3.1 ; TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1 ; TF 5A_453/2022 du 13 décembre 2022 consid. 3.1). Il n'y a en outre pas lieu d'entrer en matière sur les griefs de constatation inexacte des faits, qui se réfèrent de manière toute générale aux « pièces du dossier », sans mentionner des pièces précises, ou à des allégations pour lesquelles aucune pièce n'est mentionnée (CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2).

3.

3.1

3.1.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces deux conditions sont cumulatives (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 ; TF 4A_439/2023 du 9 septembre 2024 consid. 5.1.2).

On distingue vrais et faux *nova*, les vrais *nova* étant des faits ou moyens de preuve nés après la clôture des débats principaux et les faux *nova* (ou pseudo *nova*) étant des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà au moment de la clôture des débats principaux. S'agissant des vrais *nova*, la condition de nouveauté est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate doit être examinée. En ce qui concerne les pseudo *nova*, il appartient au plaideur qui entend les invoquer devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance. Les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont applicables même lorsque la cause est soumise à la maxime inquisitoire sociale (ATF 144 III 349 consid. 4.2.1 et réf. cit. ; ATF 143 III 42 consid. 4.2, JdT 2017 II 342 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.2 ; TF 4A_518/2023 du 18 avril 2024 consid. 3.4.1).

3.1.2 Selon l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés.

Est notoire le fait dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1 ; TF 4A_344/2022 du 15 mai 2023 consid. 5.2). Les faits notoires ne doivent être ni allégués ni prouvés (ATF 135 III 88 consid. 4.1) ; ils sont soustraits à l'interdiction des *nova* (TF 5A_719/2018 du 12 avril 2019 consid. 3.2.1 et 3.2.3).

La qualification d'un fait de notoire ne doit être admise qu'avec retenue, afin de ne pas saper les principes de l'administration des preuves et les droits des parties (ATF 150 III 209 consid. 2.3). Les innombrables renseignements figurant sur Internet ne peuvent pas être considérés comme notoires. Seules les informations bénéficiant d'une empreinte officielle (par exemple : Office fédéral de la statistique, inscriptions au registre du commerce, cours de change, horaire de train des CFF, etc.) peuvent être considérées comme notoires car facilement accessibles et provenant de sources non controversées (ATF 149 I 91 consid. 3.4 ; ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1 et 1.2 ; TF 5A_1048/2019 du 30 juin 2021 consid. 3.6.6). En revanche, l'état du marché locatif dans une localité n'est manifestement pas un fait notoire (cf. TF 5A_768/2022 du 21 juin 2023 consid. 5.1.3).

3.2

3.2.1 En l'espèce, les pièces 101 et 104 produites par l'appelante, soit le jugement attaqué et une procuration, sont recevables, s'agissant de pièces dites de forme.

Il en va de même de la pièce 102, soit une statistique publiée par l'OFS intitulée « Loyer moyen en francs selon le nombre de pièces, pour les 10 plus grandes villes » pour les années 2021 à 2023 cumulées, dès lors qu'elle figure déjà au dossier de première instance et constitue de toute manière un fait notoire, conformément à la jurisprudence précitée.

En revanche, la pièce 103, intitulée « Site internet de l'O._____, avec en annexe deux liens relatifs aux logements d'étudiants » et portant sur l'état du marché locatif étudiant dans la région lausannoise, n'est pas un fait notoire et n'a pas été produite devant le tribunal. Or, l'appelante ne motive aucunement l'impossibilité dans laquelle elle se serait par hypothèse trouvée de produire cette pièce en première instance, ni ne prétend que les conditions de sa production, ressortant de l'art. 317 al. 1 CPC, seraient réalisées. La pièce 103 est par conséquent irrecevable.

3.2.2 En outre, afin de démontrer qu'elle n'aurait pas refusé de collaborer à l'établissement des preuves, l'appelante soutient qu'elle ne « dispose plus de la totalité » des « pièces concernant le coût de l'immeuble ». Ce fait, invoqué pour la première fois en appel, est un faux *nova*. Or, l'appelante n'explique d'aucune manière pour quelle raison elle n'aurait pas été en mesure d'invoquer cette circonstance au cours de la procédure de première instance, en particulier en réponse aux ordonnances de preuves des 22 janvier et 10 avril 2025 de la présidente lui ordonnant précisément la production des pièces concernées. Ce fait nouveau – au sens duquel l'appelante ne disposerait plus de la totalité des pièces concernant le coût de l'immeuble – est par conséquent irrecevable.

4.

4.1 L'appelante conteste avoir refusé de collaborer à l'établissement des preuves, soutenant ainsi qu'elle ne disposait plus « de la totalité » des pièces requises en ses mains.

4.2 Dès lors que le seul fait qu'elle invoque à l'appui de son grief est irrecevable (cf. consid. 3.2.2 *supra*), ledit grief est dénué de tout fondement et est ainsi également irrecevable.

Par surabondance, même à supposer ce fait recevable, voire établi, force est de constater que l'appelante y soutient ne plus disposer « de la totalité » des pièces requises en ses mains. Elle admet ainsi disposer à tout le moins d'une partie des dites pièces, qu'elle n'a pourtant aucunement produites, cela de manière injustifiée par conséquent. Partant, son grief est de toute manière infondé.

5.

5.1 L'appelante indique qu'elle « maintient que les coûts d'acquisition et de rénovation s'élèvent à un total de frs 7'500'000.-- ». Même à considérer qu'il s'agirait d'un grief de constatation inexacte des faits, force est de constater qu'il n'y a pas lieu d'entrer en matière, dès lors que l'appelante se contente de formuler cet allégué, mais ne mentionne aucune pièce à son appui (cf. consid. 2.3 *supra*).

5.2 En outre, l'appelante soutient qu'il conviendrait de « retenir que la construction date de 2019 », car des travaux majeurs ont été achevés en 2019, les douze logements de l'immeuble ayant été construits en 2019.

D'emblée, on relèvera que ce grief est en contradiction avec la position de l'appelante. En effet, la seule conséquence possible au fait de considérer que « la construction date de 2019 » serait de retenir qu'il s'agit d'une construction récente, de sorte qu'il conviendrait de déterminer si le loyer est abusif en procédant à un calcul de rendement brut (cf. ATF 147 III 14 consid. 8.4 parmi d'autres ; cf. jugement litigieux consid. II.a.bb et II.b, p. 9). Or, l'appelante ne se prévaut aucunement – à raison – du critère du rendement brut (ni ne prétend *a fortiori* qu'un tel calcul serait possible sur la base des pièces au dossier). Partant, à défaut d'avoir des conséquences possibles sur le résultat du jugement litigieux, le grief de l'appelante est irrecevable.

Ensuite et surtout, les premiers juges ont retenu que l'immeuble avait été bâti en 1958 et acquis par l'appelante le 22 mars 2012 et que les douze logements qui le composent ont été construits en 2019, de sorte que ledit immeuble a fait l'objet de travaux de rénovations majeurs, qui se sont achevés en 2019. Le tribunal a toutefois considéré que l'appelante n'ayant produit aucune pièce, il ne pouvait retenir que l'immeuble aurait été complètement rénové et assimiler dite rénovation à une construction récente (cf. jugement litigieux consid. II.b, p. 9 ; cf. également jugement litigieux ch. 2, p. 3). Or, force est de constater que l'appelante se contente d'opposer péremptoirement son appréciation à celle des premiers juges, sans pour autant exposer en quoi le raisonnement de ces derniers serait

erroné. Partant, son grief est également irrecevable pour défaut de motivation.

6.

6.1 Sur le fond, l'appelante se prévaut du fait que le loyer initial contesté ne lui procurerait pas un rendement excessif.

6.2 En premier lieu, elle récapitule les avantages de l'objet du bail (cf. appel, p. 3) et invoque que le loyer contesté, de 1'030 fr. par mois, ne serait notoirement pas excessif.

La notion de loyer admissible ou ne procurant pas un loyer excessif est réglementée aux art. 269ss CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220) et fait l'objet d'une jurisprudence abondante liée à la complexité de sa détermination (cf. ATF 147 III 14 parmi d'autres ; jurisprudence correctement rappelée par les premiers juges de sorte qu'on peut renvoyer sur ce point au jugement entrepris). Cela suffit à illustrer le fait que la détermination du loyer n'a rien de simple, et encore moins de notoire (cf. consid. 3.1.2 *supra*).

Le grief est dès lors vain.

6.3

6.3.1 Ensuite, l'appelante soutient que le loyer contesté serait conforme aux loyers prévalant sur le marché du logement étudiantin.

6.3.2 Les premiers juges ont considéré, à l'aune de la jurisprudence, que pour contrôler l'admissibilité du loyer initial, le critère du rendement net avait la priorité sur celui des loyers usuels dans la localité ou le quartier, sauf s'agissant des immeubles anciens pour lesquels la hiérarchie des critères était inversée (cf. jugement litigieux consid. II.a.aa, pp. 8 et 9). *In casu*, ils ont estimé que, dès lors que l'immeuble avait été acquis par l'appelante un peu plus de douze ans avant la conclusion du bail liant les

parties, il ne s'agissait pas d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence, de sorte que c'est bien le critère du rendement net qui était prioritaire (cf. jugement litigieux II.b, p. 9 et 10).

6.3.3 Force est de constater que l'appelante ne tente d'aucune manière de justifier l'application du critère des loyers usuels dans la localité ou le quartier qu'elle invoque, respectivement n'expose pas en quoi le raisonnement des premiers juges à cet égard serait erroné. Elle ne soutient d'ailleurs même pas que le bâtiment serait ancien, revendiquant de manière contradictoire – comme on l'a vu (cf. consid. 5.2 *supra*) – que la « construction date de 2019 ». Or, dans cette hypothèse, la construction serait récente et appellerait l'application du critère du rendement brut, mais en aucun cas celui des loyers usuels dans la localité ou le quartier. Partant, en invoquant l'application de ce dernier critère, elle plaide un argument irrelevante et manque sa cible. Son grief est dès lors irrecevable pour défaut de motivation (cf. consid. 2.3 *supra*).

Par surabondance, on relèvera de toute manière qu'il ne saurait être entré en matière sur ce grief, dès lors que la seule pièce censée démontrer l'état du marché étudiantin – à savoir la pièce 103 – est irrecevable (cf. consid. 3.2.1 *supra*). Ainsi, l'argument selon lequel le loyer contesté serait conforme aux loyers prévalant sur le marché du logement étudiantin n'est – pour ce motif également – aucunement étayé et, partant, irrecevable (cf. consid. 2.3 *supra*), étant au demeurant rappelé que l'état du marché locatif dans une localité n'est pas un fait notoire (cf. consid. 3.1.2 *supra*).

6.4

6.4.1 Enfin, l'appelante se réfère au jugement litigieux en ce qu'il retient qu'il ressort d'une statistique de l'OFS que le loyer mensuel net d'un appartement d'une pièce à Lausanne est de 872 francs. Elle répète et chiffre les multiples avantages que présenterait le logement en question, à savoir un jardin privatif au centre-ville justifiant une augmentation de 10 %, le caractère meublé de l'appartement permettant une augmentation de 150 fr., le wifi inclus et une prime de rareté liée à la situation en rez-jardin et à

la rénovation, avec une desserte de métro [...], le tout justifiant 200 fr. de loyer supplémentaires. Ceci démontrerait qu'un loyer mensuel de 1'300 fr. ne serait pas « exagéré ».

6.4.2

6.4.2.1 Les premiers juges, considérant en substance que les pièces au dossier ne permettaient pas de calculer le rendement net de l'immeuble – ce qui n'est au demeurant pas contesté par l'appelante, ont décidé de se fonder sur les données statistiques du canton de Vaud. Dans ce cadre, ils ont expressément écarté la statistique relative au loyer moyen selon le nombre de pièces, invoquée par l'appelante en appel, au profit des statistiques ayant trait au loyer moyen par m² selon le nombre de pièces par canton, respectivement par type de communes, au motif que la première n'était pas adéquate *in casu* dès lors que l'appartement concerné, composé d'une pièce de 16 m², était plus petit que la superficie moyenne de 31 m² des logements d'une pièce loués dans le canton de Vaud en 2023 (cf. jugement litigieux consid. III.b.cc, pp. 13-14).

6.4.2.2 Or, l'appelante n'expose d'aucune manière en quoi il conviendrait de s'écarter du raisonnement des premiers juges, respectivement pour quelle raison il se justifierait *in casu* d'appliquer la statistique relative au loyer moyen selon le seul nombre de pièces. Son grief, insuffisamment motivé, est par conséquent irrecevable (cf. consid. 2.3 *supra*).

6.4.3

6.4.3.1 Ensuite, les différents avantages du logement invoqués par l'appelante ont tous – à l'exception du wifi – été pris en compte par le tribunal pour majorer légèrement le loyer mensuel net moyen ressortant des données statistiques utilisées – compris entre 406 fr. 40 et 424 fr. – pour retenir *in fine* un loyer mensuel net de 510 fr. (cf. jugement litigieux consid. III.b.cc, p. 14).

6.4.3.2 D'une part, le fait que le wifi serait inclus dans le loyer, invoqué pour la première fois en appel, est un faux *nova*. Or, l'appelante n'explique

pas pour quelle raison elle n'aurait pas été en mesure d'invoquer cette circonstance au cours de la procédure de première instance, ni ne prétend que les conditions de son allégation, au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, seraient réalisées. Ce fait est par conséquent irrecevable (cf. consid. 3.1.1 *supra*). Par surabondance, il est également irrecevable pour défaut de motivation, dès lors que l'appelante se contente de formuler cet allégué, mais ne mentionne aucune pièce à son appui (cf. consid. 2.3 *supra*).

6.4.3.3 D'autre part, s'agissant des avantages du logement pris en compte par le tribunal, force est de constater qu'ici encore, l'appelante se contente d'opposer péremptoirement son appréciation à celle des premiers juges, sans pour autant exposer en quoi le raisonnement de ces derniers serait erroné. Partant, son grief est également irrecevable pour défaut de motivation (cf. consid. 2.3 *supra*).

7.

7.1 En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté dans la mesure de sa - faible - recevabilité, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement entrepris confirmé.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'248 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) compte tenu d'une valeur litigieuse de 124'800 fr. (520 fr. x 12 x 20) calculée conformément à l'art. 62 al. 2 TFJC, seront mis à la charge de l'appelante, dans la mesure où elle succombe (art. 106 al. 1 CPC).

7.3 L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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

- I.** L'appel est rejeté, dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'248 fr. (deux mille deux cent quarante-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante F. _____ SA.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Jean-Emmanuel Rossel (pour F. _____ SA),
- Me Laura Emonet (pour D. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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

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

Le greffier :