

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 18 décembre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Denys
Greffier : M. d'Eggis

* * * * *

Art. 260, 269a let. b CO; 14 al. 1 OBLF

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **B._____ AG**, à Zurich, demanderesse, contre le jugement rendu le 23 avril 2008 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **L.X._____**, à Vevey, **L.V._____**, à Vevey, **L.C._____**, à Vevey, **L.M._____**, à Vevey, **L.A.L._____**, à Vevey, **L.B.L._____**, à Vevey, **L.A.D._____**, à Vevey, et **L.B.D._____**, à Vevey, défendeurs.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 23 avril 2008, dont la motivation a été expédiée le 2 juin 2009 pour notification, le Tribunal des baux a notamment fixé les loyers mensuels nets des appartements propriétés de B._____ AG sis rue [...], à Vevey, à 718 fr. 65 pour L.X._____, à 383 fr. 80 pour L.V._____, à 731 fr. 25 pour L.C._____, à 686 fr. 90 pour L.M._____, à 339 fr. 85 pour L.A.L._____ et L.B.L._____, à 751 fr. 05 pour L.A.D._____ et L.B.D._____ (paramètres : TIH de 3 % et IPC de 155.9 - avril 2006, base 1983), a réduit de 50 % les loyers du 6 juin 2005 au 13 avril 2006, a calculé les montants dus par la propriétaire à chaque locataire du fait de la réduction du loyer, enfin a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, sans frais ni dépens.

Ce jugement retient les faits suivants :

"1. La demanderesse B._____ AG, dont le siège est à Zurich, est propriétaire de l'immeuble situé à la rue [...], à Vevey, comportant 64 appartements et 4 chambres indépendantes. Elle est liée avec les défendeurs par les baux suivants :

- L.X._____ : par contrat du 18 novembre 2003, portant sur un logement de 3 pièces, prévu pour durer initialement du 1^{er} novembre 2003 au 31 octobre 2004, le contrat se renouvelle aux mêmes conditions pour un mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de mois en mois, le loyer initial net ayant été fixé à 703 fr., plus 80 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude ;

- L.V._____ : par contrat du 6 mai 1985, portant sur un appartement de 1 pièces, prévu pour durer initialement du 1^{er} juin 1985 au 31 mars 1986, le contrat se renouvelle aux mêmes conditions pour six mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de six mois en six mois, le loyer initial net ayant été fixé à 314 fr., plus 35 fr. d'acompte sur les frais de chauffage et d'eau chaude ;

- L.C._____: par contrat du 27 octobre 2000, portant sur un appartement de 3 pièces, prévu pour durer initialement du 15 novembre 2000 au 31 mai 2001, le contrat se renouvelle aux mêmes conditions pour un mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de mois en mois, le loyer initial net ayant été fixé à 690 fr., plus 75 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude ;

- L.M._____: par contrat du 31 mai 1972, portant sur un appartement de 3 pièces, prévu pour durer initialement du 1^{er} août 1972 au 31 mars 1973, le contrat se renouvelle aux mêmes conditions pour six mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de six mois en six mois, le loyer initial net ayant été fixé à 351 fr., plus 35 fr. d'acompte sur les frais de chauffage et d'eau chaude ;

- L.B.L._____ et L.A.L._____: par contrat du 25 janvier 1996, portant sur un appartement de 1 pièce, prévu pour durer initialement du 1^{er} avril 1996 au 31 mars 1997, le contrat se renouvelle aux mêmes conditions pour six mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de six mois en six mois, le loyer initial net ayant été fixé à 336 fr., plus 35 fr. d'acompte sur les frais de chauffage et d'eau chaude ;

- L.A.D._____ et L.B.D._____: par contrat du 9 octobre 1986, portant sur un appartement de 3 pièces, prévu pour durer initialement du 1^{er} janvier 1987 au 31 septembre 1987, le contrat se renouvelle aux mêmes conditions pour six mois sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite de six mois en six mois, le loyer initial net ayant été fixé à 576 fr., plus 95 fr. d'acompte sur les frais de chauffage et d'eau chaude .

2. Il résulte de l'extrait du registre foncier produit au dossier de la cause que l'immeuble litigieux a été acquis par la demanderesse en 1959. Son estimation fiscale est de 6'150'000 francs. Il résulte enfin de l'état

locatif au 1^{er} octobre 2006 que le total des loyers bruts ascendait alors 63'746 fr. 35.

3. En juin 2006, la demanderesse a notifié aux défendeurs ainsi qu'aux autres locataires de l'immeuble une hausse pour travaux à plus-value. Dite hausse a été contestée et les locataires ont par ailleurs introduit une prétention en réduction de loyer pour les inconvénients subis à l'occasion des travaux. La présente procédure a pour objet ces deux prétentions. Avant la hausse litigieuse, les loyers mensuels nets en vigueur sont les suivants :

L.X.: 587 fr. dès le 1^{er} novembre 2005 (sur la base des paramètres suivants : TIH 3% ; IPC 153, au 31 juillet 2005, base 1982 ; charges d'exploitation au 31 mai 2005).

L.V.: 331 fr. dès le 1^{er} novembre 2005 (sur la base des paramètres suivants : TIH 3% ; IPC 153, au 31 juillet 2005, base 1982 ; charges d'exploitation au 31 mai 2005).

L.M.: 568 fr. dès le 1^{er} novembre 2005 (sur la base des paramètres suivants : TIH 3% ; IPC 153, au 31 juillet 2005, base 1982 ; charges d'exploitation au 31 mai 2005).

L.C.: 612 fr. dès le 1^{er} novembre 2005 (sur la base des paramètres suivants : TIH 3% ; IPC 153, au 31 juillet 2005, base 1982 ; charges d'exploitation au 31 mai 2005).

L.A.L. et L.B.L.: 286 fr. dès le 1^{er} novembre 2005 (sur la base des paramètres suivants : TIH 3% ; IPC 153, au 31 juillet 2005, base 1982 ; charges d'exploitation au 31 mai 2005).

L.A.D. et L.B.D.: 615 fr. dès le 1^{er} novembre 2005 (sur la base des paramètres suivants : TIH 3% ; IPC 153, au 31 juillet 2005, base 1982 ; charges d'exploitation au 31 mai 2005).

Les paramètres de fixation des loyers payés par les défendeurs avant la hausse litigieuse n'ont pas été remis en question dans le cadre de la présente procédure.

4. Précédemment à la hausse litigieuse, les principaux travaux effectués ont consisté en des rénovations partielles ; en 1991, l'isolation thermique de l'immeuble a été refaite pour un coût total de 71'500 fr ; en 1993, la modernisation de la chaufferie a coûté 292'476 fr. 55 ; enfin, en 2001 le ravalement des façades, fenêtres, stores et toitures s'est effectué pour un coût total de 1'917'382 fr. 90.

5. Par courrier du 21 décembre 2004, la gérance a averti les locataires que des travaux de modernisation et de réfection allaient être entrepris au cours de l'année 2005 et que ceux-ci concerneraient le remplacement complet des installations sanitaires, des colonnes d'écoulement, de distribution d'eau chaude et d'eau froide, ainsi que l'installation de cuisines agencées à neuf comprenant une cuisinière électrique avec champ de cuisson vitrocéramique, un frigo avec congélateur intégré et une hotte de ventilation. La réfection des halls a également été annoncée ainsi que la pose de nouvelles portes palières et des travaux sur toutes les installations électriques. Les locataires étaient informés que les travaux débuteraient en mars 2005 et seraient achevés vers la fin du mois d'octobre 2005. La gérance a ajouté que les loyers seraient adaptés afin de rentabiliser une partie de l'investissement et qu'une indemnité pour les inconvénients liés au chantier serait allouée aux locataires. Enfin, la gérance annonçait la tenue d'une séance d'information, le 13 janvier 2005 à l'Hôtel des Trois Couronnes à Vevey.

6. Les travaux ont débuté le 6 juin 2005 et se sont terminés le 13 avril 2006.

Selon le témoin A._____, architecte mandaté par la demanderesse pour assurer la direction des travaux, entendu à l'occasion de l'audience d'instruction du 18 juillet 2007, l'architecte [...], auprès de [...] à Zurich, avait été l'initiateur du projet de rénovation et transformation de l'immeuble, déjà deux ou trois ans avant le début des travaux litigieux. Puis ce projet avait été gelé en raison du rachat de [...] par [...]. Ensuite, c'est l'architecte A.P._____, également chez [...] mais à Lausanne, qui s'est occupé du projet. Le témoin a visité les appartements

préalablement au début du chantier et a constaté que certains d'entre eux étaient très défraîchis, d'autres moins.

S'agissant des travaux proprement dits, toutes les cuisines et salles de bains de l'immeuble ont été entièrement refaites suite au nécessaire remplacement de toute la tuyauterie, en mauvais état. Les colonnes de chute d'eau ont ainsi été remplacées ainsi que les vannes qui permettent leur mise en service. Des compteurs d'eau ont été posés partout. Les installations électriques n'étant plus conformes, elles ont été mises en conformité. La ventilation a été refaite pour tout le bâtiment, de même que la buanderie. Les salles de bain ont été équipées d'un radiateur porte-serviettes ainsi que d'une armoire de toilette avec lumière intégrée, qui n'existaient pas auparavant. En fonction de l'aménagement des nouvelles colonnes de chute, les cuisines ont été agrandies, dans certains cas rétrécies, et leur agencement a été entièrement refait tandis que l'arrivée de gaz était supprimée. Surtout, les cuisines ont été équipées : une cuisinière avec champ de cuisson vitrocéramique, une hotte, un nouveau frigo disposant d'une plus grande capacité ont ainsi été installés dans toutes les cuisines alors qu'un lave-vaisselle était ajouté uniquement sur demande des locataires et à leur frais. Dans les combles, toutes les chambres indépendantes ont été rafraîchies. Deux douches d'étage ont été refaites à neuf tandis que les couloirs ont été entièrement repeints.

S'agissant du déroulement des travaux, toujours selon le témoin A._____, les interventions n'auraient en principe pas dû s'effectuer simultanément dans la cuisine et dans la salle de bain afin qu'au moins une des pièces soit utilisable, mais il est fréquemment arrivé que les deux pièces soient hors d'usage durant le même laps de temps. En outre, le chantier avait connu un problème inattendu : contrairement aux plans établis par les initiateurs du projet et qui ont servi de base à toute la rénovation, selon lesquels l'épaisseur du galandage était de 8 cm, les murs des salles de bain et cuisines étaient en réalité faits de briques de 4 cm d'épaisseur. Non seulement certaines interventions n'ont pu être effectuées telles qu'initialement planifiées en raison d'un risque d'effondrement, mais surtout chaque intervention d'un côté du mur engendrait des dégâts de l'autre côté, y compris dans des pièces qu'il n'était pas prévu de rénover. Il a ainsi fallu également poncer certains

parquets endommagés. Cela a engendré des travaux imprévus et des surcoûts, induits par la nécessité de bennes d'évacuation des gravats et de travaux de nettoyage supplémentaires. Le dépassement du coût des travaux initialement devisé avait fait l'objet d'une négociation entre le bureau d'architecture et le maître de l'ouvrage, le premier ayant en particulier renoncé à la dernière partie de ses honoraires.

Le témoin A._____ a déclaré que même avec ce dérangement, le planning des interventions avait été plus ou moins respecté jusqu'au 30 novembre 2005. Mais à cette date, M. A.P._____, soit son interlocuteur au sein de la société propriétaire, avait pris la décision de refaire la peinture des murs de tous les appartements vacants, ainsi que la peinture des halls de tous les appartements. Il a toutefois décidé que les travaux devaient s'effectuer en priorité dans les appartements vacants, pour pouvoir les relouer au plus tôt. Or à la même période, 42 appartements occupés par des locataires, dont les défendeurs, étaient en chantier et devaient être terminés. Pour certains, la moitié des travaux restait encore à faire, dans d'autres un peu moins. L'architecte A._____ avait donc été contraint de suspendre les travaux en cours dans les appartements occupés et ne les avait repris qu'environ un mois et demi à deux mois plus tard. Ce témoin a notamment confirmé que la bailleuse n'avait pas souhaité procéder à des rocade car elle voulait rénover les appartements vides au plus vite pour limiter sa perte locative

Les travaux les plus importants étaient certes terminés à Noël 2005, mais au-delà, certains travaux dans les parties communes ont encore occasionné beaucoup de poussière et de bruit, sans compter les travaux de finition à l'intérieur des appartements, parmi lesquels le ponçage des parquets endommagés lors de la démolition. L'utilisation de la cuisine a été supprimée pendant près de deux mois. Dans plusieurs cas, l'usage de la salle de bains était impossible simultanément, de sorte que les locataires étaient totalement privés de point d'eau. Les défendeurs ont dû utiliser des sanitaires et des douches provisoires, chimiques, qui se trouvaient non pas à tous les étages de l'immeuble sis [...] mais uniquement au 7^{ème} étage et au sous-sol de l'immeuble sis [...]. Ceux-ci n'étaient pas régulièrement nettoyés, ce qui a entraîné des problèmes d'hygiène importants. Des photographies produites par les

défendeurs démontrent enfin que non seulement ils ont été empêchés d'utiliser leurs salles de bain et cuisines mais que leurs appartements entiers étaient envahis et encombrés de matériaux de construction, certains étant manifestement utilisés comme dépôts. Enfin, les coupures d'eau et d'électricité ont été fréquentes.

A l'issue de l'instruction, le tribunal de céans a acquis la conviction que rarement gestion de chantier avait été aussi calamiteuse et aussi pénible à supporter pour les locataires. Le témoin A. _____ a confirmé cette appréciation en déclarant qu'il s'était avéré déraisonnable de maintenir les locataires en place compte tenu des conditions dans lesquelles le chantier s'était déroulé.

Enfin, selon le municipal [...], également entendu comme témoin dans le cadre de l'instruction, qui a participé à une séance de la Municipalité de Vevey destinée à lever les oppositions aux travaux, la bailleuse avait notamment promis, en vue du retrait des oppositions, d'informer clairement les locataires quant au déroulement des travaux et de faire en sorte que ces travaux se déroulent différemment du chantier précédent -isolation et réfection des façades -, que les locataires avaient déjà mal vécu.

7. Le 5 septembre 2005, les locataires ont été surpris d'apprendre que les deux ascenseurs de l'immeubles allaient être mis hors service du 12 septembre suivant au 14 octobre 2005. Le 8 septembre 2005, faisant valoir que l'immeuble comprenait sept étages et qu'ils devaient se déplacer entre ceux-ci pour bénéficier de l'usage des WC chimiques et douches installés au sous-sol ainsi qu'au 7^e étage et que, par ailleurs, cette mise hors service paraissait susceptible de contrarier l'avancement du chantier dans la mesure où les ouvriers utilisaient les ascenseurs pour transporter des palettes complètes de matériaux dans les différents étages, les locataires ont requis des mesures prévisionnelles d'extrême urgence et provisionnelles afin de faire interdire à la bailleuse de supprimer l'usage des ascenseurs. Auparavant, ils avaient saisi le municipal de la Commune de Vevey [...], lequel a tenté d'intervenir en faveur des locataires mais a été sèchement éconduit.

La présidente du Tribunal des baux a fait droit à cette requête par ordonnance de mesures préprovisionnelles du 9 septembre 2006. A l'audience de mesures provisionnelles du 23 septembre 2005, les parties ont trouvé un compromis, à teneur duquel la bailleuse s'engageait à ne remplacer les deux ascenseurs qu'après l'exécution des travaux de la phase I, savoir les travaux dans les cuisines, salles de bain et WC, dans les halls intérieurs et sur les portes palières, ainsi qu'à en avertir chacun des requérants un mois à l'avance.

Entendu également sur cette question lors de l'audience d'instruction du 17 juillet 2007, le témoin A. _____ a confirmé que la suppression simultanée des deux ascenseurs était insatisfaisante y compris du point de vue de l'avancement du chantier et a en substance exprimé le fait que la requête des locataires lui avait paru opportune.

8. Le décompte final des travaux effectués en 2005, reproduit ci-dessous, laisse apparaître un coût total de 4'598'899 fr.16. Par rapport au devis initial qui était de 4'000'000 fr., le dépassement avoisine 600'000 fr., soit 15 %.

[réd.: est ensuite introduit en photocopies le "tableau récapitulatif factures cuisines et salle de bains/WC", censé reproduit ici en son entier]

9. Parmi les factures produites par la demanderesse pour attester le coût des travaux qui ont eu lieu en 2005 dans l'immeuble sis [...], figurent en particulier les factures suivantes :

a) Une facture de W. _____ SA du 18 juillet 2005, concernant la livraison de neuf toilettes chimiques et de deux cabines de douche ainsi que le nettoyage/ vidange, d'un montant total de 1'857 fr. 41. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

b) Une facture de W. _____ SA du 30 juillet 2005, concernant la location de neuf toilettes chimiques et de deux cabines de douche pour le mois de juillet 2005 ainsi que le nettoyage/ vidange deux fois par semaine, d'un montant total de 4'320 fr. 24. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

c) Une facture de W._____ SA du 2 septembre 2005, concernant la location de neuf toilettes chimiques et de deux cabines de douche pour le mois de septembre 2005 ainsi que le nettoyage/ vidange deux fois par semaine, d'un montant total de 8'976 fr. 64. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

d) Une facture de W._____ SA du 30 septembre 2005, concernant la location de sept toilettes chimiques et de deux cabines de douche pour le mois de septembre 2005 ainsi que le nettoyage/ vidange deux fois par semaine, d'un montant total de 6'622 fr. 53. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

e) Une facture de W._____ SA du 7 novembre 2005, concernant la location de toilettes chimiques et d'une cabine douche pour le mois d'octobre 2005 ainsi que le nettoyage/ vidange deux fois par semaine, d'un montant total de 6'291 fr.41. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

f) Une facture de W._____ SA du 15 décembre 2005, concernant la location de toilettes chimiques pour le mois de novembre 2005 ainsi que le nettoyage et la vidange deux fois par semaine, d'un montant total de 6'337 fr. 97. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

g) Une facture de W._____ SA du 27 décembre 2005, concernant la location de toilettes chimiques pour le mois de décembre 2005 ainsi que le nettoyage et la vidange deux fois par semaine, d'un montant total de 4'320 fr. 17. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

h) Une facture de W._____ SA du 3 février 2006, concernant la location de toilettes chimiques pour le mois de janvier 2006 ainsi que le nettoyage et la vidange deux fois par semaine, d'un montant total de 1'037 fr. 70. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

i) Une facture de W._____ SA du 2 mars 2006, concernant la location de toilettes chimiques pour le mois de février 2006 ainsi que le nettoyage et vidange deux fois par semaine, d'un montant total de 581 fr. 11. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

j) Une facture no 45'424 de G._____ (Suisse) SA du 17 mars 2006, concernant le remplacement complet d'un ascenseur ainsi que les coûts générés par le report des travaux, d'un montant total de 24'621 fr. 90. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

k) Une facture no 45'423 de G._____ (Suisse) SA du 17 mars 2006, concernant le remplacement complet d'un ascenseur ainsi que les coûts générés par le report des travaux, d'un montant total de 23'949 fr. Il n'est pas contesté que la demanderesse s'est acquittée de cette facture.

l) Une facture de T._____ AG du 1^{er} juin 2006, concernant les honoraires de la bailleresse, d'un montant total de 126'886 francs.

10. Le 7 juin 2006, la demanderesse a notifié des hausses de loyer faisant suite à l'accomplissement des travaux précités.

a) Elle a accompagné les formules de hausse d'un courrier explicatif, daté du 8 juin 2006, duquel il ressort notamment ce qui suit :

"(...)

Conformément aux dispositions de l'art. 19 al. 1bis de l'ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF), nous vous donnons connaissance des travaux à plus-value entrepris dans la propriété sus-indiquée.

Dans le cadre de cette opération, nous avons procédé notamment :

- à la modernisation des cuisines et salles de bains, y compris le remplacement des distributions sanitaires ;
- à la réfection des halls ;
- à la pose de radiateurs de type « Bagnotherm » dans les salles-de-bains ;
- à la mise en conformité des installations électriques selon OIBT,
- installation de ventilation mécanique dans les cuisines, les salles-de-bains et les WC séparés ;
- au remplacement des portes palières avec adaptation au nouveau standard de sécurité ;
- au contrôle et remise en état des portes intérieures de communications ;
- au remplacement des ascenseurs,
- à la mise en conformité du système séparatif des eaux selon exigence de la commune,
- au rafraîchissement des cages d'escaliers.

(...)"

b) Les hausses de loyer suivantes ont ainsi été notifiées aux défendeurs au moyen de la formule officielle ad hoc :

ba) Une hausse de loyer avec effet au 1^{er} octobre 2006 a été notifiée à L.A.D. _____ et L.B.D. _____; le loyer mensuel net était augmenté à 1'170 fr. ; les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude demeuraient inchangés. Cette formule prévoyait les motifs de hausse suivants :

"Intérêt hypothécaire inchangé à 3 au 01.09.2005
compensation renchérissement de 153 pt au 31.07.2005 à 155.9 pt au 30.04.2006 4.65
augmentation générale des coûts inchangée compensée jusqu'au 31.05.2006
Investissement à plus-value (art. 19 al. 1 bis OBLF) selon lettre annexée 303.
00
Total adaptation loyer net (arrondi) 308.00"

bb) Une hausse de loyer avec effet au 1^{er} octobre 2006 a été notifiée à L.A.L. _____ et L.B.L. _____; le loyer mensuel net était augmenté à 407 fr. ; les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude demeuraient inchangés. Cette formule prévoyait les motifs de hausse suivants :

"Intérêt hypothécaire inchangé à 3 au 01.09.2005
compensation renchérissement de 153 pt au 31.07.2005 à 155.9 pt au 30.04.2006 2.15
augmentation générale des coûts inchangée compensée jusqu'au 31.05.2006
Investissement à plus-value (art. 19 al. 1 bis OBLF) selon lettre annexée 119.
00
Total adaptation loyer net (arrondi) 121.00"

bc) Une hausse de loyer avec effet au 1^{er} octobre 2006 a été notifiée à L.C. _____; le loyer mensuel net était augmenté à 881 fr. ; les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude demeuraient inchangés. Cette formule prévoyait les motifs de hausse suivants :

"Intérêt hypothécaire inchangé à 3 au 01.09.2005
compensation renchérissement de 153 pt au 31.07.2005 à 155.9 pt au 30.04.2006 4.65
augmentation générale des coûts inchangée compensée jusqu'au 31.05.2006
Investissement à plus-value (art. 19 al. 1 bis OBLF) selon lettre annexée 264.
00
Total adaptation loyer net (arrondi) 269.00"

bd) Une hausse de loyer avec effet au 1^{er} octobre 2006 a été notifiée à L.M. _____; le loyer mensuel net était augmenté à 836 fr. ; les

acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude demeuraient inchangés. Cette formule prévoyait les motifs de hausse suivants :

| | |
|---|---------|
| "Intérêt hypothécaire inchangé à 3 au 01.09.2005 | |
| compensation renchérissement de 153 pt au 31.07.2005 à 155.9 pt au 30.04.2006 | 4.30 |
| augmentation générale des coûts inchangée compensée jusqu'au 31.05.2006 | |
| Investissement à plus-value (art. 19 al. 1 bis OBLF) selon lettre annexée | 264. |
| 00 | |
| Total adaptation loyer net (arrondi) | 268.00" |

be) Une hausse de loyer avec effet au 1^{er} octobre 2006 a été notifiée à L.V. _____; le loyer mensuel net était augmenté à 450 fr. ; les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude demeuraient inchangés. Cette formule prévoyait les motifs de hausse suivants :

| | |
|---|---------|
| "Intérêt hypothécaire inchangé à 3 au 01.09.2005 | |
| compensation renchérissement de 153 pt au 31.07.2005 à 155.9 pt au 30.04.2006 | 2.50 |
| augmentation générale des coûts inchangée compensée jusqu'au 31.05.2006 | |
| Investissement à plus-value (art. 19 al. 1 bis OBLF) selon lettre annexée | 116. |
| 00 | |
| Total adaptation loyer net (arrondi) | 119.00" |

bf) Une hausse de loyer avec effet au 1^{er} octobre 2006 a été notifiée à L.X. _____; le loyer mensuel net était augmenté à 884 fr. ; les acomptes pour les frais de chauffage et d'eau chaude demeuraient inchangés. Cette formule prévoyait les motifs de hausse suivants :

| | |
|---|---------|
| "Intérêt hypothécaire inchangé à 3 au 01.09.2005 | |
| compensation renchérissement de 153 pt au 31.07.2005 à 155.9 pt au 30.04.2006 | 4.45 |
| augmentation générale des coûts inchangée compensée jusqu'au 31.05.2006 | |
| Investissement à plus-value (art. 19 al. 1 bis OBLF) selon lettre annexée | 293. |
| 00 | |
| Total adaptation loyer net (arrondi) | 297.00" |

11. Les défendeurs ainsi qu'une trentaine d'autres locataires de l'immeuble ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Vevey le 5 juillet 2006. Celle-ci a siégé le 21 septembre 2006. Elle a constaté l'échec de la conciliation et décidé que les hausses de loyers notifiées aux locataires étaient réputées inadmissibles. Les

procès-verbaux établis le 2 octobre 2006 ont été communiqués aux parties le même jour.

12. Par une série de requêtes datées du 20 octobre 2006, la demanderesse a saisi le Tribunal des baux, concluant, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit prononcé que les hausses de loyer notifiées le 7 juin 2006 ne sont pas abusives et, subsidiairement, à ce qu'il soit constaté que :

"(...) L.X._____ est débitrice, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 1'154.- (mille cent cinquante-quatre francs), comprenant un loyer net de Fr. 884.- (huit cent huitante-quatre francs), un acompte de chauffage de Fr. 160.- (cent soixante francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 110.- (cent dix francs)."

"(...) L.C._____ est débitrice, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 1'055.- (mille cinquante-cinq francs), comprenant un loyer net de Fr. 881.- (huit cent huitante-et-un francs), un acompte de chauffage de Fr. 75.- (septante-cinq francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 99.- (nonante-neuf francs)."

"(...) L.M._____ est débitrice, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 1'010.- (mille dix francs), comprenant un loyer net de Fr. 836.- (huit cent trente-six francs), un acompte de chauffage de Fr. 75.- (septante-cinq francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 99.- (nonante-neuf francs)."

"(...) L.A.L._____ et L.B.L._____ sont débiteurs de la Demanderesse, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 487.- (quatre cent huitante-sept francs), comprenant un loyer net de Fr. 407.- (quatre cent sept francs), un acompte de chauffage de Fr. 35.- (trente-cinq francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 45.- (quarante-cinq francs)."

"(...) L.V._____ est débitrice, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 524.- (cinq cent vingt-quatre francs), comprenant un loyer net de Fr. 450.- (quatre cent cinquante francs), un acompte de chauffage de Fr. 30.- (trente francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 44.- (quarante-quatre francs)."

"(...) [...] est débiteur, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 752.- (sept cent cinquante-deux francs), comprenant un loyer net de Fr. 636.- (six cent trente-six francs), un acompte de chauffage de Fr. 50.- (cinquante francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 66.- (soixante-six francs)."

"(...) [...] est débiteur, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 728.- (sept cent vingt-huit francs), comprenant un loyer net de Fr. 622.- (six cent vingt-deux francs), un acompte de chauffage de Fr. 40.- (quarante francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 66.- (soixante-six francs).

"(...) [...] est débiteur, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 557.- (cinq cent cinquante-sept francs), comprenant un loyer net de Fr. 483.- (quatre cent huitante-trois francs), un acompte de chauffage de Fr. 30.- (cinquante francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 44.- (soixante-six francs).

"(...) [...] est débitrice, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 1'011.- (mille onze francs), comprenant un loyer net de Fr. 836.- (huit cent trente-six francs), un acompte de chauffage de Fr. 75.- (septante-cinq francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 100.- (cent francs)."

"(...) [...] est débitrice, dès le 1^{er} octobre 2006, d'un loyer mensuel total de Fr. 1'042.- (mille quarante-deux francs), comprenant un loyer net de Fr. 868.- (huit cent soixante-huit francs), un acompte de chauffage de Fr. 75.- (septante-cinq francs), ainsi qu'un acompte de frais d'exploitation de Fr. 99.- (nonante-neuf francs)."

13. Par requête du 23 octobre 2006, les défendeurs suivants ont saisi le Tribunal des baux, prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- I. Le loyer mensuel net des locataires L.A.D._____, et L.B.D._____, L.X._____, L.M._____, L.C._____, L.V._____ et L.A.L._____ et L.B.L._____ est réduit de 50% du 6 juin 2005 au 13 avril 2006.
- II. Une indemnité de cinq mois de loyer est accordée aux locataires pour les inconvénients subis suite aux travaux effectués dans leur immeuble en 2005-2006.
- III. La bailleuse B._____ AG doit immédiat paiement aux locataires L.A.D._____ et L.B.D._____, L.X._____, L.M._____, L.C._____, L.V._____ et L.A.L._____ et L.B.L._____ de l'indemnité fixée sous chiffre I et II ci-dessus avec intérêt à 5% dès le 23 octobre 2006".

14. a) Par convention du 20 novembre 2006, le Tribunal des baux a pris acte d'une transaction judiciaire passée entre [...] et la demanderesse pour valoir jugement définitif et exécutoire.

Par convention du 20 février 2007, le Tribunal des baux a pris acte d'une transaction judiciaire passée entre [...] et la demanderesse pour valoir jugement définitif et exécutoire.

b) Lors d'une première audience tenue le 18 juillet 2007, les causes concernant les défendeurs [...] ont été disjointes compte tenu de l'incertitude concernant l'identité des titulaire du bail [...] et d'une éventuelle application des articles 305 et suivants CPC au cas de [...].

Lors de cette même audience, les défendeurs [...], après avoir pris une conclusion reconventionnelle en paiement par la demanderesse d'une indemnité supplémentaire équivalant à un mois de loyer net pour chacun d'entre eux en relation avec les nuisances subies, ont partiellement passé expédient sur les conclusions de la demanderesse à teneur de la requête du 20 octobre 2006.

Le témoin A._____, architecte qui s'est occupé du chantier, a été entendu à cette occasion. Son témoignage a été repris dans l'état de fait du présent jugement dans la mesure utile.

c) Une deuxième audience a eu lieu le 19 décembre 2007 lors de laquelle les défendeurs [...] ont définitivement transigé avec la demanderesse. Le témoin [...], ancien municipal des travaux de la Commune de Vevey ayant délivré le permis de construire, a été entendu après avoir été délié du secret de fonction. Son témoignage a également été repris dans la mesure utile.

d) Le 23 avril 2008, les plaidoiries ont été entendues et le tribunal a délibéré."

B. B._____ AG a recouru contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel net est fixé à 884 fr. pour L.X._____, à 450 fr. pour L.V._____, à 881 fr. pour L.C._____, à 836 fr. pour L.M._____, à 407 fr. pour L.A.L._____ et L.B.L._____ et à 923 fr. pour L.A.D._____ et L.B.D._____, que les loyers ne sont pas réduits et que la propriétaire ne doit rien aux locataires,

subsidiairement à l'annulation du jugement. Dans son mémoire, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Les intimés ont conclu, avec dépens, au rejet du recours.

En droit :

1. Les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire (art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655]).

Le recours en nullité (art. 444 et 445 CPC) et le recours en réforme (art. 451 ch. 2 CPC) sont ainsi ouverts.

2. La Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité invoqués. Elle qualifie librement les griefs énoncés par le recourant (Poudret / Haldy / Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

En nullité, la recourante invoque une appréciation arbitraire des preuves (art. 444 al. 1 ch. 3 CPC). Un tel grief est irrecevable en nullité, voie de droit subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 444 CPC, p. 655), la cour de céans pouvant revoir l'établissement des faits et l'appréciation des preuves dans le cadre du recours en réforme.

3. Dans le recours en réforme contre un jugement principal rendu en procédure accélérée ou sommaire par un tribunal d'arrondissement ou son président, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a

CPC (art. 452 al. 1ter CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB; JT 2006 III 29, c. 1b, 30/31; JT 2003 III 3, 16 et 109). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il y a lieu de le compléter ci-dessous en ce qui concerne le calcul des honoraires de supervision des travaux (pièce 18/142).

4. a) Les premiers juges ont considéré en bref que le coût total des travaux s'élevait à 4'598'899 fr., mais qu'il fallait en retrancher les postes relatifs aux toilettes chimiques (41'023 fr. 05), au report des travaux concernant les ascenseurs (5'860 fr.) et à la facture du 21 juin 2006 relative au suivi du chantier (126'886 fr.); en revanche, ils ont refusé d'en retrancher le prix des travaux pour les chambres indépendantes du septième étage, celui des travaux exclusivement d'entretien et le dépassement de devis. Ils ont donc admis que les travaux effectués par la propriétaire comportaient une part de plus-value par 4'425'130 fr. 10.

b) La recourante entend qu'un montant de 126'886 fr. soit ajouté au coût des travaux au titre d'honoraires pour la supervision du chantier. Les premiers juges ont écarté ce montant en considérant que le bureau d'architecture dont A._____ faisait partie avait été mandaté pour la conduite des travaux; si une supervision avait été effectuée pour le compte de la recourante par l'architecte A.P._____, celui-ci n'était apparu qu'à 5 séances de chantier sur 34 et ses interventions avaient provoqué des incohérences source de retard et de surcoût. La recourante fait valoir que ce n'est pas elle-même mais la société T._____ AG qui a fait agir l'architecte A.P._____, puis émis une facture du montant précité, et que cette société a fourni des prestations dont les intimés ont bénéficié, ajoutant que le coût de ces prestations aurait été plus élevé si elles avaient été accomplies par le bureau d'architecture susmentionné. Avec les intimés, il faut toutefois constater que la société T._____ AG n'a

pas établi sa facture sur la base d'un nombre d'heures de travail d'un architecte consacrées à certaines tâches, mais à raison d'un pourcentage de 3 % d'un coût de construction de 4'229'519 fr. (pièce 18/142), si bien qu'on ne sait pas quelle a été la nature de son activité. Il n'est ainsi pas exclu que, comme l'allèguent les intimés, cette société n'ait fait que jouer le rôle de la recourante en qualité de maître de l'ouvrage, rôle qui, en lui-même, n'est pas générateur d'une plus-value pour les bâtiments en cause, cela d'autant moins si, comme retenu par les premiers juges, l'intervention du nommé A.P._____ a été négative. La recourante n'a ainsi pas établi qu'elle avait dû fournir des prestations d'architecte en plus de celles de l'architecte A._____, ce qui justifie de rejeter ce premier moyen.

5. a) Les premiers juges ont qualifié d'importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11) les travaux exécutés dans l'immeuble, en retenant que certains d'entre eux, tels la modernisation des cuisines, des salles de bain et des WC séparés, ainsi que l'installation des compteurs d'eau individuels, apportaient une plus-value indéniable, alors que d'autres, tels l'installation d'une ventilation centrale, la réfection de la buanderie, de l'électricité et des ascenseurs répondaient aux nouvelles normes techniques et n'amélioreraient que partiellement la qualité de la chose louée; enfin, d'autres travaux, tels que le remplacement des colonnes d'écoulement d'eaux usées et des conduites de distribution d'eau, la réfection de la peinture dans les halls des appartements, les cages d'escalier et les couloirs ou encore le remplacement des sols dans les communs, relèvaient exclusivement de l'entretien. A cela s'ajoute, selon le jugement, que l'équipement des appartements avant travaux date de 1959, si bien que les travaux ont consisté majoritairement en de l'entretien différé, les autres rénovations concernant les éléments extérieurs du bâtiment. Enfin, la gestion calamiteuse du chantier a été la source de retards et de surcoûts difficiles à chiffrer précisément, mais dont les locataires ne répondent pas. Dès lors, les premiers juges ont retenu un pourcentage

forfaitaire de 40 % du coût total au titre de la plus-value générée par les travaux.

b) La recourante s'en prend à la part du coût total des travaux ayant créé une plus-value au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF, fixée à 40 % comme indiqué ci-dessus. Pour elle, dès lors que le tribunal des baux a admis qu'il y avait eu d'importantes réparations, c'est un taux de 50 % au moins qui aurait dû être retenu et elle fixe elle-même un taux adéquat à 66 % compte tenu de l'état locatif, à savoir du niveau des loyers.

Selon l'art. 269a let. b CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. L'art. 14 al. 1 OBLF précise que sont réputées prestations supplémentaires notamment les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values. Selon cette même disposition, en règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values. Cependant, seule une partie des importantes réparations peut être considérée comme créant des plus-values dans cette proportion et celle-ci n'est applicable que lorsqu'il est difficile de distinguer la part des travaux correspondant à des rénovations et celle équivalant à des réparations, le bailleur pouvant établir qu'elle dépasse 70 % et le locataire qu'elle est inférieure à 50 % (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 481).

En l'espèce, les premiers juges ont apprécié le rapport entre les travaux de la recourante qui avaient apporté une plus-value, ainsi la modernisation de cuisines, ceux qui n'avaient procuré qu'une amélioration partielle, ainsi la réfection d'installations électriques, et ceux qui n'avaient correspondu qu'à de l'entretien, ainsi la distribution d'eau chaude et froide (jgt p. 26). Ils ont considéré que l'on se trouvait à l'extrême limite inférieure de la fourchette de l'art. 14 OBLF, à savoir 50%, et qu'il se justifiait de réduire ce pourcentage à 40 % pour tenir compte de ce que l'équipement des appartements avant travaux datait de 1959, ce qui permettait d'attribuer à ceux-ci une fonction majoritaire d'entretien, et de

ce que le chantier avait été très mal géré, ce qui avait provoqué un surcoût qui n'avait pas à être supporté par les locataires.

Pour contester cette appréciation, la recourante expose qu' «il n'est pas possible de retenir à un double titre la nature et la date des mêmes travaux pour abaisser encore le coefficient inférieur posé par la présomption de l'art. 14 OBLF». En réalité, ces critères ne s'excluent pas et c'est précisément leur conjonction qui a conduit les premiers juges à retenir un taux spécialement bas, en dérogation à la présomption de l'ordonnance.

La recourante prétend aussi qu'il n'aurait pas été tenu compte du fait que le coût global des travaux était très élevé par rapport à l'état locatif, à savoir au revenu procuré par les loyers. Ce critère n'est toutefois déterminant qu'au moment de choisir un pourcentage à l'intérieur de la fourchette de l'art. 14 OBLF (Lachat, op. cit., p. 481); il ne l'est plus si des éléments particuliers, comme ceux retenus par les premiers juges, permettent de choisir un pourcentage extérieur à la fourchette.

6. a) Les premiers juges ont calculé que les travaux ayant occasionné une plus-value représentaient 1'770'052 fr. (40 % de 4'425'130 fr. 10) et que l'intérêt sur le capital investi s'élevait à 30'975 fr. 90. En ce qui concerne la durée de l'amortissement, ils ont exposé ce qui suit :

"(...) si l'on se réfère à la table établie paritairément entre la Fédération romande immobilière et l'Association suisse des locataires, en vigueur depuis le 1er mars 2007, les durées de vie indiquées sont de 20 à 25 ans pour la rénovation complète des cuisines, de 30 ans pour la rénovation complète des salles de bains, de 30 à 50 ans pour les conduites, de 30 ans pour les ascenseurs, de 25 à 40 ans pour les installations électriques, de 15 ans pour les compteurs d'eau chaude, de 8 à 15 ans pour la peinture des murs et plafonds, de 20 ans pour les plafonds en métal et de 25 ans pour les portes. En l'espèce, ces durées de vie théoriques doivent cependant être pondérées par la durée de vie effective des installations qui ont été remplacées. En l'espèce, comme cela a déjà été mentionné, aucun travail similaire n'avait jamais été effectué depuis la construction de l'immeuble en 1959. Les cuisines, salles de bains, WC séparés,

distributions sanitaires, installations électriques, colonnes d'écoulement, revêtements des sols, système de ventilation et ascenseurs ont ainsi connu une longévité de 46 ans. Enfin, si l'on examine la composition du coût des travaux, il en ressort qu'une part importante du budget a été affectée aux travaux de remplacement des colonnes de chute et des installations électriques ainsi qu'au remplacement du système de ventilation mécanique et des ascenseurs. Or ces postes ont une durée de vie longue. Compte tenu de ce qui précède, la durée de vie probable des travaux entrepris sera fixée à 40 ans, ce qui conduit à retenir un taux d'amortissement de 2,5 % (100 % : 40 ans = 2,5 %). Peuvent ainsi être répercutés 44'251 fr. 30 (1'770'052 fr. x 2.5%)."

b) La recourante prétend que le taux d'amortissement des travaux aurait dû être fixé à 4 % eu égard à une durée de vie moyenne de 25 ans. Elle expose que, si certains équipements de l'immeuble litigieux avaient eu une longévité de 46 ans, cela pouvait être attribué à leur « qualité d'origine », laissant ainsi entendre que cette qualité ne pourrait plus être offerte aujourd'hui. Elle ne peut toutefois pas déclarer à la fois qu'une plus-value est apportée et que les travaux présentent une qualité moindre. Son argumentation ne permet au surplus pas de remettre en cause l'appréciation effectuée par les premiers juges, qui ont tenu compte de ce que des rénovations n'avaient pas été effectuées depuis 1959 et qu'une part importante du budget avait été affectée à des postes ayant une longue durée de vie, ainsi les colonnes de chute et les installations électriques.

7. a) En ce qui concerne les nuisances "extrêmement importantes" subies par les locataires, le Tribunal des baux a exposé ce qui suit :

"Les défendeurs ont souffert du bruit et de la poussière occasionnés par la démolition complète des cuisines et des salles de bains. Ils n'ont pas pu utiliser leur cuisine pendant près de deux mois, ce qui constitue un défaut grave. Le témoin A. _____ a de plus confirmé que la cuisine et la salle de bain avaient malheureusement été parfois hors d'usage simultanément, ce qui a été le cas des défendeurs. Les locataires ont dû se déplacer jusqu'à l'autre bout de l'immeuble pour utiliser des sanitaires situés non pas à chaque étage et dans chaque entrée, mais uniquement au 7ème étage et au sous-sol de l'immeuble sis [...]. Ceux-ci n'étaient pas régulièrement nettoyés, ce qui a entraîné des problèmes d'hygiène importants. En raison de la décision de la bailleresse de relouer au plus

vite les appartements vacants, les locataires n'ont pas eu la possibilité de procéder à des rocades d'appartements, ce qui aurait permis davantage de confort mais également la préservation de leur intimité. Des photographies produites par les défendeurs démontrent que non seulement ils étaient empêchés d'utiliser leurs salles de bain et cuisines mais que leurs appartements entiers étaient envahis et encombrés de matériaux, certains étaient carrément utilisés comme dépôts. Les défendeurs ont également été privés d'eau et d'électricité à moult reprises. Il est dès lors indéniable que les travaux ont restreint l'usage des locaux loués en raison de leur durée et de leur intensité, le tribunal de céans relevant à cet égard qu'il a rarement eu à connaître d'une gestion de chantier aussi calamiteuse.

Quant à la durée des travaux, il est établi que ceux-ci ont débuté le 6 juin 2005 et ont pris fin le 13 avril 2006. Certes, les travaux les plus importants du point de vue des nuisances ont été terminés à Noël 2005. Cependant, certains travaux dans les parties communes, sans compter la remise en état de l'intérieur des appartements, endommagé lors de la démolition, ont encore occasionné beaucoup de bruit et de poussière jusqu'au 13 avril 2006.

Au vu de l'ensemble des circonstances, dont le tribunal de céans tient à souligner le caractère exceptionnel dans le sens d'une situation remarquablement pénible pour les défendeurs, les nuisances subies par ces derniers justifient ex aequo et bono une réduction de loyer globale de 50 % pour toute la durée des travaux, du 6 juin 2005 au 13 avril 2006, soit durant environ dix mois. Ce pourcentage de réduction est certes à l'évidence situé dans la haut de la fourchette appliquée par la jurisprudence rendue en cas de travaux dans l'immeuble, mais il est justifié eu égard au chantier exceptionnellement pénible que les défendeurs ont eu à supporter."

b) La recourante conteste la réduction de loyer accordée par les premiers juges à raison d'un taux de 50 % sur une période de 10 mois ayant couru de juin 2005 à avril 2006. Pour elle, cela reviendrait à admettre que la moitié des logements ont été entièrement indisponibles durant dix mois ou que tous l'ont été durant cinq mois, ce qui ne correspondrait pas à la réalité. La recourante ne conteste toutefois pas que les travaux ont duré 10 mois et elle utilise le critère partiel de la disponibilité d'un logement, sans aborder les diverses autres circonstances ayant justifié une réduction aux yeux des premiers juges. Ceux-ci ont décrit de façon détaillée les nuisances particulièrement importantes subies par les locataires, relevant notamment que la gestion du chantier avait été calamiteuse, et leur appréciation globale pour la durée du chantier s'avère adéquate. Ce moyen de la recourante doit être lui aussi rejeté.

8. En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 2'435 fr. (art. 232 TFJC).

La recourante doit verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 2'435 fr. (deux mille quatre cent trente-cinq francs).
- IV.** La recourante B._____ AG doit verser aux intimés L.X._____, L.V._____, L.C._____, L.M._____, L.A.L._____ et L.B.L._____, L.A.D._____ et L.B.D._____, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 18 décembre 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Paul Marville (pour B. _____ AG),
- Me Nicole Wiebach (pour L.X. _____, L.V. _____, L.C. _____, L.M. _____, L.A.L. _____, L.B.L. _____, L.A.D. _____, L.B.D. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

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

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

Le greffier :