

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 avril 2020

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

Art. 243 al. 2 let. c, 247 al. 2 et 308 al. 1 et 2 CPC ; 269 et 269a CO

Statuant sur l'appel interjeté par **Z.**_____ **SA**, à [...],
défenderesse, contre le jugement rendu le 8 mars 2019 par le Tribunal des
baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **T.**_____, **P.**_____,
X._____, et **C.**_____, 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 T. _____ et P. _____ à la défenderesse Z. _____ 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 Z. _____ SA devait immédiat paiement aux demandeurs T. _____ et P. _____, 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 T. _____ et P. _____ en sus du loyer net (III), que la défenderesse Z. _____ SA devait immédiat paiement aux demandeurs T. _____ et P. _____, 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 X. _____ et C. _____ à la défenderesse Z. _____ 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 Z. _____ SA devait immédiat paiement aux demandeurs X. _____ et C. _____, 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 T. _____ et P. _____ ainsi que depuis le 1^{er} avril 2017 pour les

locataires X._____ et C._____ - 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 T._____ et P._____ à la bailleuse Z._____ 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. Par acte du 10 septembre 2019, la société Z._____ 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 T._____ et P._____ 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 T._____ et P._____, et en ce sens que les conclusions des demandeurs X._____ et C._____ 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.

Dans son écriture, l'appelante a requis, par surabondance et à toutes fins utiles, la mise en œuvre d'une expertise pour déterminer la valeur de l'appartement de 4 pièces et de la villa mitoyenne de 5,5 pièces

à l'époque de la construction et de la première mise en location, ainsi qu'à l'époque de la conclusion du bail.

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

1. a) Le 4 septembre 2014, la bailleuse Z._____ SA, représentée par [...] (ci-après : la gérance), et les locataires T._____ et P._____ ont conclu un contrat de bail. Ayant commencé le 1^{er} octobre 2014 pour une durée de cinq ans renouvelable, ce contrat porte sur un appartement de 4 pièces au 1^{er} étage du bâtiment sis rue [...], à [...].

Le loyer initial net a été fixé à 2'300 fr. par mois (ch. 3.2), auquel s'ajoutent un acompte de 150 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires (ch. 3.3), ainsi qu'un acompte de 35 fr. pour des frais « Divers » (ch. 3.4). Le chiffre 3.3 relatif à l'acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires fait référence aux art. 28 ss RUL et renvoie aux clauses 5.1 et 5.2 du contrat, lesquelles sont reproduites ci-dessous :

5. Acomptes de chauffage et frais accessoires

5.1 Le locataire participe – même en cas d'absence prolongée – aux dépenses occasionnées par les services généraux de chauffage, d'eau chaude et de climatisation (si elle existe) de l'immeuble. Elles seront réparties entre les locataires au prorata du volume des locaux loués ou, s'il en existe, selon relevé des compteurs. Ces dépenses sont notamment celles de :

- combustible
- l'énergie électrique ou autre utilisée pour les brûleurs et les pompes
- les frais d'exploitation d'énergie de substitution
- nettoyage, dégrasage, ramonage de la chaudière et de la cheminée
- révision périodique de l'installation de chauffage, des réservoirs à mazout
- détartrage du bouilleur et des conduites d'eau chaude
- ébouage des installations
- entretien du brûleur
- salaire du chauffeur et prestations sociales y relatives
- frais de relevés des compteurs
- taxes publiques actuelles et futures (notamment charges de préférence, épuration des eaux, taxes égouts, évacuation et destruction des ordures)
- frais d'entretien, de révision et de télésurveillance
- primes d'assurances pour les installations
- auxquels s'ajoutent les frais d'administration du bailleur à raison de 5 % du coût total.

Le décompte de chauffage général et des frais annexes est arrêté annuellement à la date fixée par le bailleur. Dès l'expédition des décomptes et pendant 30 jours, les comptes, les justificatifs de l'exercice écoulé et le tableau de répartition sont tenus à la disposition du locataire au bureau de la gérance. Sauf contestation dans un délai de 45 jours, le décompte est réputé accepté. Si les locaux loués sont dotés d'un moyen de chauffage individuel (chaudière, chauffe-eau, cheminée, etc.), les frais de service et d'entretien de toute l'installation incombent au locataire, qui en est seul responsable (convention écrite contraire réservée). Le bailleur peut adapter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours, les acomptes fixés sous chiffre 7 si ceux-ci ne couvrent pas les frais.

Les frais de maintenance et d'administration peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels.

Fourniture d'énergie depuis une centrale extérieure (OBLF art. 6a) :

Peuvent entrer en ligne de compte les dépenses effectives lorsque le bailleur se fournit en énergie pour le chauffage et l'eau chaude auprès d'une centrale qui est située hors de l'immeuble et qui ne fait pas partie des frais d'équipement de l'immeuble approvisionné.

5.2 Les frais accessoires font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes dans le décompte de chauffage et d'eau chaude. Les frais accessoires sont calculés sur la base des dépenses effectives lorsqu'elles peuvent être décomptées ou au prorata du volume des locaux loués. Ces frais comprennent notamment ceux de :

- eau froide (consommation et abonnement)
- Conciergerie : salaire du concierge y compris toutes charges sociales et assurances ; produits de nettoyage et d'entretien, le carburant, la révision et l'amortissement des machines utilisées (tondeuse à gazon, fraise à neige, etc.), les frais de déneigement, ainsi que l'entretien des aménagements extérieurs
- frais éventuels de surveillance de l'immeuble
- tous travaux de désinfestation et de dératissage de l'immeuble
- entretien des jardins (pelouses, tailles, etc.)
- entretien des extérieurs (routes, rampe d'accès au parking, cheminements piétonniers, etc...)
- raccordement radio-TV à l'exception de la redevance individuelle due directement par le locataire à Billag SA
- télé-réseau
- consommation de courant pour les installations générales des locaux communs, cages d'escaliers, extérieurs, buanderie, etc, ainsi que la fourniture des ampoules, néons et fusibles
- contribution aux frais d'éclairage des routes, places de parc et jardins
- primes d'assurances bris de glaces des locaux communs
- frais d'exploitation et de maintenance (tous abonnements inclus) des installations communes, notamment ascenseur, climatisation, ventilation, buanderie, interrupteurs, boîtes aux lettres, les extincteurs, les exutoires de fumée, les colonnes de lavage, tout contrat d'entretien divers y relatifs,
- toutes autres taxes publiques et privées actuelles et futures
- curage des canalisations
- mise à disposition du locataire y compris les ascenseurs, extincteurs, colonne de lavage et séchage, porte automatique du parking, ventilation, etc,
- les taxes d'enlèvement des ordures pour autant qu'elles ne soient pas facturées directement aux locataires
- auxquels s'ajoutent les frais administratifs du bailleur à raison de 5% du coût total (frais d'établissement du décompte)

Selon la formule officielle de notification de loyer utilisée lors de la conclusion de ce bail datée du 4 septembre 2014 et signée par les locataires, le précédent locataire de l'appartement avait payé le même loyer depuis le 1^{er} août 2011, soit 2'300 fr. de loyer net, 150 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires et 35 fr. de frais divers. A la rubrique « motifs de la hausse éventuelle », figure la mention : « Le loyer

proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269a lettre a CO) ». La formule porte la signature des locataires T. _____ et P. _____.

Selon la formule officielle, le loyer net dû pour le même bien dès le 1^{er} juillet 2005 était de 2'200 fr., en sus un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 115 fr. et des frais divers de 35 fr. ; il était indiqué comme motif de hausse éventuelle que le loyer proposé se situait dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269a let. a CO).

b) Le 19 octobre 2014, T. _____ et P. _____ ont contesté leur loyer initial en déposant une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon. Dite commission a rendu une proposition de jugement le 18 novembre 2014. Les locataires ayant fait opposition, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 9 décembre 2014. Le 19 janvier 2015, ils ont saisi le Tribunal des baux en faisant valoir que leur loyer initial devait être fixé sur la base d'un calcul du rendement net de l'immeuble et en contestant la validité des clauses de frais accessoires de leur bail.

c) Le décompte de charges établi le 31 octobre 2014 par la gérance facture aux locataires, notamment, les sommes de 156 fr. 05 pour l'eau froide et de 389 fr. 65 pour la taxe d'épuration pour la période du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2014. Dans le décompte du 20 octobre 2015 relatif à la période du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015, ces mêmes postes s'élèvent à 115 fr. 80 et 257 fr. 90 ; dans celui du 17 août 2016 relatif à la période du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, à 155 fr. 55 et 345 fr. 40, et dans celui du 15 décembre 2017 relatif à la période du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, à 191 fr. et 345 fr. 40.

2. a) Le 6 mars 2017, la bailleresse Z. _____ SA, représentée par sa gérance, et les locataires X. _____ et C. _____ ont conclu un contrat de bail. Ayant commencé le 1^{er} avril 2017 pour une durée de cinq ans renouvelable, ce contrat porte sur une villa mitoyenne de 5,5 pièces sise rue [...], à [...].

Le loyer initial net a été fixé à 3'009 fr. par mois, auquel s'ajoute un acompte de 250 fr. pour le chauffage, l'eau chaude, l'eau froide, ainsi que les taxes d'évacuation et d'épuration des eaux et les taxes d'évacuation des déchets.

Selon la formule officielle de notification de loyer utilisée lors de la conclusion de ce bail datée du 6 mars 2017 et signée par les locataires, le précédent locataire de la villa mitoyenne payait le même loyer depuis le 1^{er} juillet 2011, soit 3'000 fr. de loyer net et un acompte de 250 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. A la rubrique « motifs de la hausse éventuelle », figure la mention : « Le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269a lettre a CO) ».

Selon la formule officielle, le loyer précédent s'élevait auparavant à 2'750 fr. depuis le 15 octobre 2007, la hausse étant motivée comme il suit : « Le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269 A lettre a) CO) ».

b) Le 21 avril 2017, les locataires ont contesté leur loyer initial en déposant une requête auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon. Dite commission a rendu une proposition de jugement le 5 juillet 2017. Les demandeurs ayant fait opposition, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 25 juillet 2017. Le 13 septembre 2017, ils ont saisi le Tribunal des baux en faisant valoir que leur loyer initial devait être fixé sur la base d'un calcul du rendement net de l'immeuble.

3. Requête par le Président du Tribunal des baux de produire, notamment, une note de calcul du rendement net de la chose louée accompagnée de toutes les pièces justificatives pour l'appartement loué par T._____ et P._____, la bailleuse a sollicité plusieurs prolongations de délai. Finalement, le 2 juillet 2015, elle a déposé une réponse, dans laquelle elle allègue qu'un calcul de rendement n'est pas possible parce

qu'elle ne dispose pas de pièces permettant de distinguer le prix de revient de l'objet litigieux, respectivement parce que cet objet est compris dans un complexe immobilier dont l'état locatif n'est pas homogène. Elle fait valoir que le loyer contesté doit être examiné au regard des loyers usuels du quartier ou de la localité. A l'appui de cette écriture, la bailleuse a produit une vingtaine de pièces sous bordereau, qu'elle a complétées ultérieurement en déposant plusieurs autres bordereaux de pièces. Néanmoins, et malgré les réquisitions réitérées des locataires, ces divers bordereaux ne comprenaient qu'une petite partie des pièces nécessaires au calcul de rendement, parmi de nombreuses pièces concernant la preuve des loyers usuels.

La bailleuse a agi de même lorsqu'elle a été invitée à produire une note de calcul du rendement net s'agissant de la villa mitoyenne louée par X._____ et C._____. Compte tenu de cette attitude, le Tribunal des baux, sur réquisition des locataires, a dû solliciter le Registre foncier de La Côte, ainsi que la gérance de la bailleuse, pour obtenir les documents manquants. Cependant, la gérance s'est bornée à fournir les états locatifs de l'ensemble du complexe [...] aux dates de conclusion des deux baux litigieux, alors que des documents relatifs aux charges d'exploitation et d'entretien lui avaient également été demandés, arguant à ce propos qu'elle n'avait pas la gestion financière de ces immeubles. La bailleuse a finalement requis, à l'audience de jugement puis à l'audience de plaidoiries finales, diverses expertises portant sur la valeur des objets litigieux et les loyers usuels, avant de plaider que la jurisprudence du Tribunal fédéral instaurant une hiérarchie entre le calcul de rendement et les loyers usuels était contraire au droit.

Cela étant, les preuves réunies en première instance ont permis au Tribunal des baux de dégager les éléments qui suivent (sous chiffres 4 et 5).

4. a) L'appartement loué par T._____ et P._____ se trouve sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...]. La villa mitoyenne louée par X._____ et C._____ se trouve sur la parcelle n° [...] de la même

commune, dont elle constitue le lot de PPE n° [...].

En forme de « L », la parcelle n° [...] borde, au sud-ouest, respectivement au sud-est, les parcelles nos° [...], [...] et [...]. Ces quatre parcelles sont soumises au plan de quartier « [...] » de la Commune de [...] et à son règlement du 22 mai 1990, lequel délimite des aires d'affectation, comprenant notamment des zones destinées à la construction d'allées et de voies de circulation, des zones pour l'installation d'équipements de jeux et de loisirs, ainsi que des zones comportant des plantations. Ces aires d'affectation servent de base au complexe immobilier [...], qui a été construit en deux étapes, entre mars 2004 et fin septembre 2007.

b) La Commune de [...] a vendu ces quatre parcelles à [...] SA en vertu de trois actes de vente à terme conditionnelle conclus le 28 octobre 2002. La vente de chaque parcelle était conditionnée, notamment, à l'obtention par l'acheteuse d'« un permis de construire exécutoire, conforme aux plan de quartier et règlement d'extension en vigueur sur la Commune de [...]». Le prix de la parcelle n° [...] a 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.

c) La première étape de construction a concerné les parcelles nos° [...] et [...]. Le permis de construire a été délivré le 2 mai 2003, puis les actes de réquisition de transfert des deux parcelles ont été signés le 29 août 2003, date à laquelle les montants de la vente ont été versés.

La direction des travaux a été confiée à [...] SA en vertu d'un contrat d'entreprise générale 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. Ainsi, quatre bâtiments d'habitation de deux entrées chacun ont été érigés, portant les nos° [...] de la rue [...] sur la parcelle n° [...], respectivement les nos° [...] sur la parcelle n° [...]. Ces bâtiments

comprennent 8 appartements par entrée, répartis sur quatre étages à raison de deux appartements par étage, ainsi que quelques dépôts au sous-sol. Ils sont disposés de part et d'autre d'une grande place aménagée avec des espaces herbeux et des aires de loisirs. La route contourne les bâtiments en contre-bas, en bordure des parcelles, au niveau du parking souterrain qui se trouve sous la place aménagée. Des places de parc visiteurs ont été aménagées le long de la route.

d) La seconde étape s'est déroulée de mi-mai 2006 à fin septembre 2007, sur les parcelles n^{os} [...] et [...]. Le permis de construire a été délivré le 12 juillet 2005, puis les actes de réquisition de transfert ont été signés le 5 septembre 2005, date à laquelle les montants de la vente ont été versés.

La direction des travaux a été confiée à [...] SA, en vertu d'un contrat d'entreprise générale 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. Le 28 septembre 2007, chacune des deux parcelles a été constituée en propriété par étages, en 45 lots pour la parcelle n^o [...] et en 43 lots pour la parcelle n^o [...].

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

e) Dans son rapport annuel révisé au 30 juin 2008, au chapitre de l'inventaire de sa fortune, la société Z. _____ 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.

Le 9 décembre 2009, [...] SA et d'autres sociétés immobilières de la région lémanique ont fusionné avec [...] SA, qui a ensuite changé de raison sociale le 10 mars 2010, pour devenir Z. _____ SA. Le transfert de propriété par fusion de [...] SA à la société Z. _____ SA a été inscrit au registre foncier le 23 avril 2010.

5. a) Selon les états locatifs fournis par la gérance, l'appartement des locataires T. _____ et P. _____ a une surface de 97,23 m².

Lors de l'inspection locale qui s'est déroulée le 1^{er} novembre 2018, le Tribunal des baux a notamment constaté que l'appartement litigieux se situait dans l'un des bâtiments qui borde la place aménagée. Cet appartement comprend un balcon dallé orienté ouest et sud, donnant vue sur le lac et les Alpes françaises ; le salon et les chambres sont par ailleurs orientés au sud et à l'est, l'une d'elle ayant vue sur la place aménagée.

b) Selon les états locatifs fournis par la gérance, la villa mitoyenne louée par X. _____ et C. _____ a une surface de 152,6 m².

Au cours de l'inspection locale du 1^{er} novembre 2018, le Tribunal des baux a notamment constaté que la villa mitoyenne est située au centre d'un petit bâtiment qui compte trois entrées. Au rez-de-chaussée, la villa comprend, au sud, une terrasse privative dallée, suivie d'un espace herbeux non privatif qui s'étend jusqu'à une haie de thuyas qui borde la parcelle. A l'étage supérieur, la suite parentale donne sur une seconde terrasse dallée privative. Par ailleurs, accessible directement

depuis le rez-de-chaussée de la villa, une grande pièce non chauffée est aménagée au sous-sol pour servir de cave et de buanderie, avec du carrelage au sol, un lavabo et des fenêtres donnant sur des sauts-de-loup. Il ressort des plans fournis par la défenderesse que la terrasse mesure 21 m², le balcon 32,6 m² et la pièce du sous-sol 36,4 m².

c) Le complexe entier comprend 19 bâtiments locatifs et deux parkings souterrains, de tailles et de conceptions différentes. Selon les états locatifs produits par la gérance, s'y répartissent : 149 logements représentant une surface totale de 13'874,46 m², 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.

Il ressort des états locatifs fournis par la gérance que 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 loyers se répartissaient comme il suit :

Bâtiment :	Caractéristiques :		Revenu locatif au 01.09.2014	Revenu locatif au 01.03.2017
[...]	Surface habitable totale	729.14 m ²	191'832.-	189'612.-
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	2 à 4		
	Autres surfaces	20 m ² dépôt		
[...]	Surface habitable totale	729.14 m ²	196'356.-	195'576.-
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	2 à 4		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	728.64 m ²	194'352.-	193'812.-
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	2 à 4		
	Autres surfaces	30 m ² dépôt		
[...]	Surface	729.14 m ²	205'944.-	203'016.-

	habitable totale			
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	2 à 4		
	Autres surfaces	30 m ² dépôt	1800.-	1'800.-
[...]	Surface habitable totale	750.9 m ²	208'116.-	205'608.-
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	3 et 4		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	750.9 m ²	203'532.-	203'808.-
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	3 et 4		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	750.9 m ²	204'708.-	202'848.-
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	3 et 4		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	750.9 m ²	195'276.-	194'640.-
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	3 et 4		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	536.7 m ²	136'656.-	135'732.-
	Nombre de logements	5 (dont 2 duplex)		
	Pièces par logement	3.5 et 4.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	536.7 m ²	133'752.-	133'752.-
	Nombre de logements	5 (dont 2 duplex)		
	Pièces par logement	3.5 et 4.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	536.7 m ²	138'960.-	138'960.-
	Nombre de logements	5 (dont 2 duplex)		
	Pièces par logement	3.5 et 4.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	112.1 m ²	28'644.-	28'644.-
	Nombre de	1 (duplex)		

	logements			
	Pièces par logement	4.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	536.7 m ²	136'596.-	136'596.-
	Nombre de logements	5 (dont 2 duplex)		
	Pièces par logement	3.5 et 4.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	152.6 m ²	35'244.-	35'244.-
	Nombre de logements	1 (duplex)		
	Pièces par logement	5.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	152.6 m ²	36'108.-	36'108.-
	Nombre de logements	1 (duplex)		
	Pièces par logement	5.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	152.6 m ²	36'108.-	36'108.-
	Nombre de logements	1 (duplex)		
	Pièces par logement	5.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	Non mentionnée ; probablement 152.6 m ² (cf. n° 12)	35'580.-	35'580.-
	Nombre de logements	1		
	Pièces par logement	5.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	536.7 m ²	142'308.-	142'308.-
	Nombre de logements	5 (dont 2 duplex)		
	Pièces par logement	3.5 et 4.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	537.1 m ²	141'144.-	141'144.-
	Nombre de logements	5 (dont 2 duplex)		
	Pièces par logement	3.5 et 4.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	152.6 m ²	34'236.-	34'236.-
	Nombre de logements	1 (duplex)		

	Pièces par logement	5.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	152.6 m ²	36'108.-	36'108.-
	Nombre de logements	1 (duplex)		
	Pièces par logement	5.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	Non mentionnée ; probablement 152.6 m ² (cf. n° 24)	37'200.-	37'200.-
	Nombre de logements	1 (duplex)		
	Pièces par logement	5.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	152.6 m ²	34'272.-	34'272.-
	Nombre de logements	1 (duplex)		
	Pièces par logement	5.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	112.1 m ²	31'800.-	31'800.-
	Nombre de logements	1 (duplex)		
	Pièces par logement	4.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	537.1 m ²	140'772.-	140'472.-
	Nombre de logements	5 (dont 2 duplex)		
	Pièces par logement	3.5 et 4.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	546.26 m ²	138'060.-	138'060.-
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	2.5 et 3.5		
		Autres surfaces	Dépôt (surface non mentionnée)	6'108.-
[...]	Surface habitable totale	836.4 m ²	213'948.-	213'948.-
	Nombre de logements	12		
	Pièces par logement	2.5 et 3.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	819 m ²	212'892.-	212'472.-
	Nombre de	12		

	logements			
	Pièces par logement	2.5 et 3.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface habitable totale	550.2 m ²	137'160.-	137'160.-
	Nombre de logements	8		
	Pièces par logement	2.5 et 3.5		
	Autres surfaces	-		
[...]	Surface commerciale	359 m ²	320'364.-	320'364.-
[...]	Surface commerciale	389 m ²		
[...]	Surface commerciale	397 m ²		
[...]	Surface commerciale	397 m ²		
Parking	94 places intérieures		147'120.-	150'480.-
Parking	85 places extérieures		62'400.-	62'400.-

6. Par demande déposée le 19 janvier 2015 contre la bailleuse et propriétaire Z. _____ SA, les locataires T. _____ et P. _____ ont conclu, avec suite de frais, à ce qu'il soit dit que le loyer net dû pour leur appartement sis rue [...], à [...], est excessif au sens de l'art. 269 et 269a CO, à ce que ce loyer soit abaissé d'un montant de 1'000 fr. par mois à partir du 1^{er} octobre 2014, à ce que ce loyer soit fixé à 1'300 fr. par mois dès le 1^{er} octobre 2014, à ce qu'il soit constaté que la clause n° 5.2 concernant les frais accessoires, les frais d'exploitation figurant en page 2 du bail qu'ils ont conclu le 4 septembre 2014 avec la propriétaire Z. _____ SA, portant sur leur appartement sis au 4^{ème} étage de l'immeuble est nulle, à ce que soit constatée la nullité partielle de la clause n° 5 en page 2 du contrat de bail en ce sens que seuls les frais de chauffage et d'eau chaude fassent l'objet d'une facturation séparée aux locataires, les frais accessoires, divers, tous autres frais (« frais d'exploitation » selon le 2^e paragraphe n° 5.2) étant réputés couverts par le loyer net, à ce que l'acompte mensuel chauffage et eau chaude soit fixé à 150 fr. dès le 1^{er} octobre 2014 et à ce que la propriétaire Z. _____ SA soit débitrice de tous les montants qu'ils avaient payés indûment dès le 1^{er} octobre 2014, concernant le loyer de leur appartement, avec un intérêt de 5 % l'an dès le 19 octobre 2014.

Par réponse du 2 juillet 2015, la bailleresse Z._____ SA a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions susmentionnées et a conclu reconventionnellement à ce que la contestation du loyer initial par les locataires T._____ et P._____ soit rejetée et à ce que le loyer mensuel tel que fixé dans le bail à loyer du 4 septembre 2014 entre les parties, de 2'300 fr. + acompte eau chaude, chauffage, eau froide et frais accessoires de 150 fr. + divers de 35 fr., soit un loyer mensuel brut de 2'485 fr., soit confirmé.

L'audience du 11 novembre 2015 a été suspendue afin de compléter l'instruction.

7. Par demande déposée le 13 septembre 2017 contre la bailleresse et propriétaire Z._____ SA, rectifiée par courrier du 30 septembre 2017, les locataires X._____ et C._____ ont conclu à ce qu'il soit dit que le loyer net qu'ils devaient pour leur villa sise rue [...], à [...], est excessif au sens de l'art. 269 et 269a CO, à ce que ce loyer soit abaissé d'un montant de 1'000 fr. par mois à partir du 1^{er} avril 2017, à ce que ce loyer soit fixé à 2'009 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2017, à ce que la propriétaire Z._____ SA soit débitrice de tous les montants qu'ils avaient payés indûment dès le 1^{er} avril 2017 concernant le loyer de leur villa, avec un intérêt de 5 % l'an, et à ce que les frais soient mis à la charge de la partie adverse.

Par réponse du 11 janvier 2018, la bailleresse Z._____ SA a conclu au rejet des conclusions précitées et, reconventionnellement, à ce que le loyer mensuel net demeure fixé à 3'009 fr. comme mentionné dans le contrat de bail.

8. Par décision du 23 janvier 2018, cette seconde cause a été jointe à la précédente, dont l'instruction avait repris entre-temps.

9. a) Par courrier du 26 octobre 2018, les locataires T._____ et P._____ ont requis la production, notamment en mains des entreprises

générales et de l'organe de révision de la bailleuse, de différentes pièces qu'ils estimaient nécessaires au calcul de rendement.

Dans cette lettre, ils ont également précisé que les montants facturés à tort dans les décomptes de chauffage et d'eau chaude depuis le début du bail s'élevaient à 545 fr. 70 pour le décompte 2013-2014, 373 fr. 70 pour le décompte 2014-2015, 500 fr. 95 pour le décompte 2015-2016 et 536 fr. 40 pour le décompte 2016-2017.

Ils ont en outre complété les conclusions de leur demande en ce sens que la propriétaire Z._____ SA soit débitrice de tous les montants qu'ils avaient payés indûment concernant les décomptes de chauffage et eau chaude, soit le montant total de 1'956 fr. 75, et que seuls les frais de chauffage et eau chaude puissent leur être facturés depuis le 1^{er} octobre 2014.

b) Le 1^{er} novembre 2018, le Tribunal des baux a procédé à l'inspection des objets litigieux. A cette occasion, les locataires ont encore requis la production de « toute pièce établissant les surfaces des bâtiments sis [...] ». La bailleuse s'est opposée à cette réquisition, ainsi qu'à celles présentées par les locataires dans leur écriture du 26 octobre 2018. Elle a également conclu au rejet des conclusions complétées par les locataires dans leur écriture précitée.

Pour sa part, la bailleuse a requis « une expertise sur les loyers usuels portant sur la comparaison du loyer de l'objet de l'appartement C._____ (*recte* : [...]) et de l'objet loué à P._____ et T._____, avec les autres loyers usuels du quartier, notamment en prenant en compte les objets de comparaison produits au dossier ». Elle a également requis « principalement l'expertise de la valeur de l'objet loué à X._____ (*recte* : [...]) et de l'objet loué à T._____ P._____, à l'époque de la conclusion de leurs baux à loyer ; subsidiairement des immeubles dans lesquels se trouvent les objets loués à X._____ (*recte* : [...]) et à T._____ P._____ ; et très subsidiairement sur la valeur des

immeubles construits à l'occasion des deux phases de construction [...]». Les locataires se sont opposés à ces réquisitions.

Toutes ces dernières réquisitions ont été rejetées, les débats étant cependant renvoyés afin de permettre aux locataires de prendre connaissance des nouvelles pièces produites par la bailleuse en cours d'audience.

c) Par écriture du 15 février 2019, les locataires ont complété, respectivement augmenté leurs conclusions en ce sens que le loyer dû par T. _____ et P. _____ pour leur appartement soit fixé à 1'000 fr. par mois dès le 1^{er} octobre 2014 et que la bailleuse Z. _____ SA doive leur restituer 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 en ce sens que le loyer net dû par X. _____ et C. _____ pour leur villa soit fixé à 1'509 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2017 et que la bailleuse Z. _____ SA doive leur restituer 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.

d) L'audience de plaidoiries finales a eu lieu le 21 février 2019. A cette occasion, les locataires ont produit trois notes de calcul de rendement. La bailleuse a pour sa part conclu au rejet des conclusions modifiées dans le courrier du 15 février 2019 précité et a réitéré ses réquisitions de preuves présentées lors de l'audience du 1^{er} novembre 2018. Ces réquisitions ont été rejetées une nouvelle fois.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), pour autant que la

valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise 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).

En l'espèce, le délai d'appel ayant été suspendu pendant les fêtes estivales (art. 145 al. 1 let. b CPC), l'appel, écrit et motivé, a été formé 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 au dernier état des conclusions de première instance est supérieure à 10'000 francs. L'appel est donc recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2^e éd. 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Toutefois, le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (Colombini, Code de procédure civile Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2.2.2 ad art. 310 CPC, citant ATF 142 III 413 consid. 2.2.4, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid.5.2).

3.

3.1 L'appelante estime que l'état de fait du jugement querellé doit être complété par des éléments pertinents qui, à tort, n'auraient pas été retenus. Premièrement, les caractéristiques spécifiques de l'appartement et de la villa mitoyenne, dont les loyers sont litigieux, devraient être indiquées. Deuxièmement, les loyers comparatifs qu'elle a produits devraient être mentionnés. Troisièmement, les statistiques des loyers à [...] devraient être reprises. Quatrièmement, le jugement devrait comprendre la mention selon laquelle le loyer de la villa mitoyenne litigieux équivaldrait quasiment à celui d'un logement au loyer abordable au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 (LPPPL ; BLV 840.15) et de son règlement d'application du 25 octobre 2017 (RPPPL ; BLV 840.15.1). Cinquièmement, les deux rapports établis par [...] le 18 février 2019 au sujet des deux biens immobiliers litigieux auraient dû être retenus.

3.2 Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique quelle que soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne notamment la protection contre les loyers abusifs. Dans le cadre de cette procédure, le tribunal établit les faits d'office dans les litiges (art. 247 al. 2 let. a CPC).

Cependant, l'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple - qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale -, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue, mais ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). D'ailleurs, lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en

faveur d'une partie (ATF 141 III 569 consid. 2.3.2 ; TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1).

3.3 En l'occurrence, le sort des griefs de fait est lié à celui des moyens de droit. Ainsi, compte tenu de ce qui aura été développé dans les considérants ci-dessous, il ne se justifie pas de compléter l'état de fait tel que requis par l'appelante (cf. *infra* consid. 5, 6 et 7).

D'ailleurs, au vu des mêmes considérants qui suivent, il y a lieu de rejeter la requête de l'appelante réitérée en deuxième instance de mettre en œuvre une expertise immobilière portant sur la valeur vénale des biens immobiliers litigieux, dès lors qu'une telle valeur n'est pas retenue pour calculer leur rendement net (cf. *infra* consid. 5, en particulier 5.2 in fine, et consid. 7).

4.

4.1 L'appelante conteste l'appréciation des premiers juges au regard de la jurisprudence publiée aux ATF 124 III 310. La prédominance de l'art. 269 CO sur l'art. 269a let. a CO, sauf en présence d'immeubles anciens, et la possibilité d'invoquer le critère du rendement net sans besoin de démontrer la présence d'indices d'abus violeraient non seulement ces dispositions mais aussi les art. 270 CO et 10 OBLF, ainsi que les art. 9, 26, 36 et 109 Cst.

4.2

4.2.1 Dans l'arrêt du 8 mai 1998, publié aux ATF 124 III 310, le Tribunal fédéral a examiné s'il se justifiait de refuser au locataire le droit d'invoquer le caractère excessif du rendement de la chose louée au sens de l'art. 269 CO, aux motifs que le loyer initial attaqué correspondait aux prix du quartier et que le locataire n'avait pas apporté la preuve de l'existence d'indices d'abus. Se posait ainsi la question du rapport entre l'art. 269 CO fondé sur le critère du rendement excessif et l'art. 269a let. a CO fondé sur le critère du loyer se situant dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (consid. 2a).

Pour répondre à cette question, les juges fédéraux se sont référés non seulement à la jurisprudence publiée aux ATF 114 II 361 consid. 5, traduite au JdT 1989 I 78 et rendue sous l'empire de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL; RS 221.213.1), mais aussi à la jurisprudence rendue ultérieurement et publiée aux ATF 121 III 163.

Selon l'arrêt publié aux ATF 114 II 361 consid. 5, lequel fait référence à l'arrêt publié aux ATF 112 II 149 invoqué par l'appelante, lorsque la comparaison avec d'autres choses louées établissait que le loyer litigieux se tenait dans les limites des loyers usuels dans le quartier ou la localité, il fallait encore déterminer s'il existait de sérieux indices que la majoration contestée puisse procurer au bailleur un rendement excessif au sens de l'art. 14 AMSL (aujourd'hui art. 269 CO). Cette jurisprudence mentionnait que l'art. 15 AMSL (aujourd'hui art. 269a CO) énumérait un certain nombre de cas dans lesquels le loyer était présumé ne pas être abusif, mais que la présomption pouvait être renversée s'il résultait des faits que le bailleur retirait de la chose louée un rendement excessif au sens de la première des dispositions citées, le fardeau de la preuve incombant au locataire (ATF 114 II 361 consid. 5).

Dans l'arrêt publié aux ATF 121 III 163 consid. 2, traduit au JdT 1996 I 72 et résumé à la SJ 1995 p. 743, les juges fédéraux ont confirmé ces principes, maintenu leur portée et l'ont étendue, en ce sens que le locataire peut invoquer le moyen de défense fondé sur le rendement exagéré sans qu'il doive démontrer préalablement la présence d'indices d'abus.

Ainsi, dans l'arrêt publié aux ATF 124 III 310 consid. 2b, les juges fédéraux ont considéré qu'il résultait du texte même de l'art. 269a CO que cette disposition posait une présomption dans l'utilisation, à titre de préambule, des termes « Ne sont en général pas abusifs... ». Ainsi, pratiquement, les exceptions prévues dans cette disposition n'étaient que subsidiaires, ne déployant leurs effets que lorsque le locataire ne

parvenait pas à renverser la présomption légale. Or, selon les juges fédéraux, pour renverser la présomption légale, le locataire devait être admis à prouver que le loyer était abusif au sens de l'art. 269 CO. Ceci s'imposait notamment en matière de loyers comparatifs, lesquels ne pouvaient pas servir de moyen de défense au bailleur à qui le locataire démontrait que le rendement de l'immeuble était exagéré. Par conséquent, ce n'est qu'en cas d'échec du renversement de la présomption, ou en cas de difficulté ou d'impossibilité à déterminer le caractère excessif du rendement, notamment lorsqu'il s'agit d'immeubles anciens, qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels. Il ressort ainsi clairement de l'arrêt du 8 mai 1998 publié aux ATF 124 III 310 consid. 2b que le locataire peut invoquer le moyen de défense fondé sur le rendement exagéré de la chose louée sans avoir à démontrer la présence d'indices d'abus. Dès lors, le locataire qui conteste le loyer initial doit être autorisé à prouver que le loyer, présumé se situer dans les limites des loyers usuels du quartier, procure au bailleur un rendement excessif, abusif au sens de l'art. 269 CO (CACI du 2 décembre 2019/631 consid. 3).

4.2.2 Postérieurement à l'ATF 124 III 310, le Tribunal fédéral a rendu un arrêt le 11 octobre 2011 (TF 4A_276/2011), en statuant sur une violation des art. 269, 269a et 270 CO invoquée par le recourant. Celui-ci avait reproché à la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois d'avoir fixé le loyer exclusivement selon le critère du rendement, au mépris de la jurisprudence du Tribunal fédéral prescrivant de prendre en compte toutes les circonstances du cas, y compris les loyers usuels du quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le recourant estimait que les interprétations littérale et historique des art. 269 à 270 CO montreraient que le législateur n'avait pas voulu remettre en cause le système d'économie de marché et avait renoncé à fixer les loyers uniquement en fonction des coûts, plaçant ce critère sur pied d'égalité avec celui des loyers du marché. Selon le recourant, le calcul de rendement ne pouvait conduire à fixer un loyer inférieur de plus de 50 % aux loyers du marché. Partant, en présence d'un résultat aussi « aberrant », il aurait été préférable de se référer aux loyers usuels, comme l'admettait la jurisprudence pour les loyers anciens, où le prix du

marché était pris en compte dans le calcul de rendement en lieu et place du prix d'acquisition effectif (TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.1).

Pour répondre à une telle motivation, les juges fédéraux ont constaté que le Tribunal fédéral s'était prononcé à plusieurs reprises sur le rapport entre les art. 14 et 15 AMSL, respectivement les art. 269 et 269a CO. Ils se sont référés non seulement à la jurisprudence publiée sous l'ancien droit au sujet des art. 14 et 15 AMSL, mais aussi, dès l'entrée en vigueur du nouveau droit, à l'arrêt de principe rendu le 8 mai 1998 publié aux ATF 124 III 310, en constatant que cette jurisprudence n'avait plus varié (TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.1). Dès lors que les critiques du recourant remettaient en cause la jurisprudence consacrée aux ATF 124 III 310, les juges fédéraux ont examiné si le motif de la prééminence donnée au critère du rendement irait contre la lettre de la loi et la volonté du législateur (TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.4). En se basant sur la doctrine et sur le Rapport explicatif de l'Office fédéral du logement du 27 février 2008 sur la révision du droit du bail dans le CO p. 2 ch. 2 (accessible sur le site Internet <http://www.bwo.admin.ch/dokumentation/00179/00204/index.html?>), ils ont retenu comme communément admis qu'il existait un antagonisme de fond entre le critère des coûts et celui du marché, chacun répondant à une philosophie différente. En se basant sur la jurisprudence rendue sur le rapport entre ces deux critères à l'aune des travaux législatifs (en citant notamment les arrêts ATF 102 Ia 19 ; 103 II 41 ; 112 II 149), les juges fédéraux ont retenu que leur jurisprudence consacrait une solution en accord avec les travaux législatifs, qui exposaient la problématique des immeubles anciens en préconisant de leur appliquer le critère des loyers usuels (cf. message du 24 avril 1972 du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale concernant des mesures urgentes contre les abus dans le secteur locatif, FF 1972 I 1221 s. et 1224 s.). Ils ont rappelé que le législateur, ayant constaté la difficulté de coordonner ces deux critères, avait cherché une solution (cf. message du 27 mars 1985 concernant l'initiative populaire « pour la protection des locataires », la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme dans le Code des obligations et la loi fédérale

instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, FF 1985 I 1469 ss), mais s'était finalement résolu au *statu quo* (cf. message du 12 décembre 2008 relatif à la modification du Code des obligations [Protection contre les loyers abusifs], FF 2009 319 ss et 330 s.). Au considérant 5.4 de cet arrêt rendu le 11 octobre 2011 (TF 4A_276/2011), les juges fédéraux n'ont, en définitive, que constaté l'inexistence de motifs objectifs et sérieux qui auraient justifié de modifier la jurisprudence consacrée et publiée aux ATF 124 III 310.

4.2.3 Dans sa jurisprudence plus récente, le Tribunal fédéral a confirmé la priorité du critère absolu du rendement net excessif par rapport au critère absolu des loyers usuels dans la localité ou le quartier (TF 4A_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.1 ; 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1 et réf. cit., partiellement publié aux ATF 144 III 514).

4.3 En l'occurrence, la jurisprudence rendue le 8 mai 1998 par le Tribunal fédéral et publiée aux ATF 124 III 310 en tant qu'arrêt de principe est claire et il n'y a pas lieu de s'en écarter dans le cadre du présent appel. En effet, le Tribunal fédéral a lui-même examiné et affirmé la conformité de sa jurisprudence à la volonté du législateur, tant sous l'angle d'une interprétation littérale qu'au vu des travaux législatifs, dans l'arrêt du 11 octobre 2011 (TF 4A_276/2011 consid. 5.4), jurisprudence qui a été confirmée ultérieurement dans des arrêts récents. Sans qu'il soit nécessaire de se pencher sur toutes les règles d'interprétation invoquées par l'appelante, son argumentation ne doit ainsi pas être suivie.

Par conséquent, ce moyen de droit doit être rejeté.

5.

5.1 L'appelante conteste le calcul de rendement net réalisé par les premiers juges. Elle soutient qu'un tel calcul ne saurait être fondé sur la totalité du complexe immobilier sis rue [...] avec une simple et unique pondération effectuée sur la seule surface de l'objet loué ressortant de

l'état locatif, sans que soient prises en compte les spécificités et les caractéristiques de l'appartement et de la villa mitoyenne.

5.2 Aux termes de l'art. 269 CO, le loyer est abusif lorsqu'il permet d'obtenir un rendement excessif de la chose louée. Est ici visé le rendement net des fonds propres investis. Ce rendement correspond au rapport entre les revenus nets que procure la chose louée au bailleur, après déduction de toutes les charges, et les fonds propres investis. Le loyer doit d'une part offrir un rendement raisonnable par rapport aux fonds propres investis et d'autre part couvrir les charges immobilières. Le calcul du rendement net relève de la méthode absolue, où le loyer est contrôlé sur la base de la situation financière de l'immeuble à un moment donné, sans égard aux accords antérieurs. Globalement, il implique de déterminer les coûts d'investissement financés par les fonds propres (principalement le prix d'acquisition de l'immeuble) et d'appliquer à ces investissements un taux de rendement admissible, qui se définit par le taux d'intérêt hypothécaire de référence augmenté de 0.5%. Il convient d'y ajouter les charges immobilières annuelles, soit les charges financières (en particulier les intérêts hypothécaires dus sur les emprunts), les charges courantes (impôt, prime d'assurance, etc.) et les charges d'entretien (ATF 141 III 245 consid. 6.3). Il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; CACI du 21 décembre 2018/729 consid. 3.2).

Seul est déterminant le rendement de la chose louée, soit celui du logement litigieux, à l'exclusion du rendement de l'immeuble entier, voire d'un groupe d'immeubles (TF 4A_239/2018 consid. 5.2.1). Ainsi, dans la pratique, comme les comptes sont établis pour l'immeuble entier, on détermine d'abord quelle est la situation financière de l'immeuble entier et, ensuite, on ventile le résultat appartement par appartement selon une clé de répartition pour obtenir le loyer admissible de la chose louée litigieuse. Généralement, on ventile l'état locatif admissible au *pro rata* de

la surface, du volume des logements ou du nombre de pièces (TF 4A_239/2018 consid. 5.2.2). Trouver une clé de répartition peut s'avérer difficile, notamment lorsque des travaux de rénovation ont été effectués pour certains logements, à l'exclusion d'autres, ou que les travaux ont été réalisés à des moments différents. Lorsque les travaux à plus-value (i.e. des prestations supplémentaires) bénéficient à tous les locataires, la clé de répartition choisie doit tenir compte de la mesure dans laquelle chaque locataire en profite. Lorsqu'un ou certains locataires bénéficient seuls des travaux à plus-value, il faudra ventiler ceux-ci, en fonction des factures des entreprises, par logement. Lorsque la clé de répartition choisie par le bailleur ne répercute pas les coûts selon ces principes, elle est insoutenable et le juge appliquera le système qu'il jugera équitable (TF 4A_239/2018 consid. 5.2.2). En d'autres termes, appelé à statuer sur la répartition des coûts d'un ascenseur entre les locataires d'un immeuble, le Tribunal fédéral a considéré qu'il suffisait que le système schématique adopté ne soit pas inéquitable au point de constituer une violation du droit fédéral (ATF 125 III 421 consid. 2d).

En outre, le Tribunal fédéral a admis que le rendement d'arcades commerciales donnant sur une rue peu passante soit comparé avec le rendement des locaux commerciaux situés au premier étage de l'immeuble, et non avec des arcades mieux situées dans le même immeuble (TF 4A_219/2007 du 26 novembre 2007 consid. 3.2). Il a également considéré, en s'inspirant des règles qui prévalent en matière de fixation des quotes-parts dans la propriété par étages, que la détermination des quotes-parts en fonction d'éléments qualitatifs peut être justifiée lorsque plusieurs logements présentent à cet égard des différences considérables, par exemple lorsqu'un complexe immobilier comprend des bâtiments différents ; en l'occurrence, il a considéré qu'il fallait attribuer une plus grande part aux villas individuelles avec jardin qu'aux barres d'immeubles, compte tenu d'une différence importante du nombre d'objets loués pour une même surface de terrain (TF 4A_35/2008 du 13 juin 2008 consid. 4.3 et 4.4).

5.3 En l'espèce, contrairement à ce que soutient l'appelante, les premiers juges ont tenu compte du fait que le complexe [...] était composé d'immeubles de dimensions différentes ne contenant pas tous le même nombre d'objets locatifs. Toutefois, conformément à la jurisprudence susmentionnée, ils ont estimé qu'une telle complexité ne s'opposait pas au calcul du rendement, puisque le rendement de l'ensemble pouvait être individualisé selon une clé de répartition, celle-ci pouvant tenir compte d'éventuelles différences entre les objets loués. Tout en ayant relevé que le litige portait sur deux objets locatifs distincts, soit un appartement dans une barre d'immeuble et une villa mitoyenne, ils n'ont pas constaté, lors de l'inspection locale, de grandes différences de qualité, que ce soit dans le choix des matériaux ou dans l'agencement des cuisines par exemple. Or, l'appelante ne démontre pas en quoi leur constatation serait erronée.

Les premiers juges ont également tenu compte des prétendus avantages liés à la villa mitoyenne et ont considéré que de tels avantages résidaient principalement dans des surfaces supplémentaires constituées de la terrasse, du jardin privatif et du « disponible carrelé » au sous-sol. Alors que l'appelante soutient que ces surfaces supplémentaires constitueraient des caractéristiques et spécificités propres à la villa mitoyenne, la distinguant des autres objets locatifs, les premiers juges ont constaté que ces prétendus avantages ne figuraient cependant pas dans l'état locatif. Ils en ont déduit que l'appelante elle-même n'en avait pas tenu compte lors de la fixation des loyers. Contrairement à ce que prétend l'appelante, une telle déduction ne saurait leur être reprochée, dès lors que l'état locatif retient comme seule clé de répartition la surface habitable totale de l'objet loué. Or, au vu de la jurisprudence susmentionnée, l'appelante aurait également pu retenir comme critère de répartition une surface utilisable correspondant aux extérieurs de l'objet loué et du « disponible carrelé » et en indiquer les mètres carrés dans l'état locatif, cela d'autant plus que l'état locatif comprend une rubrique « Autres surfaces », laquelle n'est en l'occurrence pas utilisée. Ainsi, en se basant sur l'état locatif établi à la conclusion du bail portant sur la villa mitoyenne, les premiers juges ont constaté que les loyers perçus par la bailleuse pour les appartements des barres d'immeubles étaient

globalement supérieurs à ceux perçus pour les villas mitoyennes. Ils en ont déduit que les loyers que l'appelante avait fixés ne valorisaient pas particulièrement les villas mitoyennes par rapport aux appartements situés dans les grands immeubles, alors même que les villas mitoyennes sont des appartements censés présenter les caractéristiques d'une faible densité, d'une configuration sur deux étages et d'un jardin ou d'une terrasse.

L'appelante interprète cette déduction en ce sens que les premiers juges auraient constaté que les appartements (de la première étape) seraient identiques et homogènes avec les duplex et villas mitoyennes (des petits immeubles de la seconde étape). Selon elle, cette interprétation serait arbitraire. Or, l'interprétation de l'appelante est erronée. La déduction des premiers juges repose sur une constatation résultant de l'état locatif. Comme exposé, cet état locatif contient comme seule clé de répartition permettant de ventiler les comptes de manière à individualiser le bien locatif litigieux celle de la surface habitable totale au mètre carré et ne contient rien quant aux autres caractéristiques et spécificités que l'appelante allègue pour différencier les biens locatifs. Au demeurant, en reprochant à tort aux premiers juges de ne s'être fondés que sur le critère de la clé de répartition que sont les surfaces indiquées dans l'état locatif, l'appelante ne démontre pas pour autant l'existence d'une autre clé de répartition tenant compte des caractéristiques et spécificités qu'elle allègue (surfaces extérieures, faible densité, duplex dans un petit immeuble, tranquillité, vue) qu'elle aurait utilisée pour ventiler les comptes individuellement pour chaque objet loué.

De même, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que le fait que le complexe [...] comprenne encore divers aménagements qui ne profitent pas à tous les locataires de la même manière ne constitue pas non plus un obstacle au calcul de rendement. Leur motivation, fondée sur la jurisprudence précitée, est pleinement convaincante.

Par conséquent, ce moyen de droit doit être rejeté.

6.

6.1 L'appelante conteste avoir violé son devoir de collaboration au sens de l'art. 163 CPC. Les premiers juges lui reprocheraient à tort de ne pas avoir produit les pièces susceptibles d'établir le prix de revient des objets loués litigieux et d'établir le prix de revient des spécificités et caractéristiques de ces biens. Selon elle, d'une part, elle n'aurait pas pu produire des pièces qu'elle ne détenait pas ; d'autre part, son refus de produire les pièces requises portant sur les charges immobilières serait justifié, dans la mesure où ces documents se seraient avérés inutiles pour calculer le prix de revient des objets loués litigieux et des immeubles incorporant ces deux biens. Selon l'appelante, comme il était impossible de calculer le rendement net de l'appartement et de la villa mitoyenne litigieux, le refus de production des pièces requises ne pouvait lui être reproché et les premiers juges auraient dû examiner les loyers contestés en se basant sur les critères suivants : les statistiques pondérées par les caractéristiques et spécificités des objets loués litigieux, le montant du loyer payé par le précédent locataire, l'expérience du juge et la prise en considération des loyers usuels.

6.2 Il appartient au locataire de prouver que le loyer convenu procure au bailleur un rendement excessif. Toutefois, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, la partie qui n'a pas la charge de la preuve, à savoir le bailleur, doit collaborer loyalement à l'administration des preuves et fournir les éléments qu'elle est seule à détenir (ATF 142 III 568 consid. 2.1 et réf. cit., DB 2016, n. 19). Cette obligation de collaborer loyalement ne va pas au-delà de la production des pièces que lui seul détient. Le bailleur n'est aucunement tenu de se procurer des pièces auprès de tiers afin de les verser à la procédure. Il appartient le cas échéant au locataire de requérir en procédure que le juge ordonne à ces tiers de produire les pièces dont il a besoin afin d'être en mesure de prouver les faits pour lesquels il supporte le fardeau de la preuve (ATF 142 III 568 consid. 2.2, DB 2016, n. 19). En outre, une violation de cette obligation de collaborer ne doit pas être admise à la légère ; elle suppose

que le locataire se trouve dans l'impossibilité d'apporter lui-même la preuve et que la bonne foi impose au bailleur de collaborer (ATF 142 III 568 consid. 2.1 et réf. cit., DB 2016, n. 19). Dès lors que le bailleur détient seul les documents permettant un calcul de rendement, on peut attendre de lui qu'il les produise (TF 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.4.4, publié in SJ 2012 I 37 ; CACI du 21 décembre 2018/729 consid. 3.2). En effet, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, si le bailleur s'abstient de coopérer et omet de produire les pièces (ou certaines d'entre elles) permettant l'établissement du calcul de rendement, le juge en tient compte dans l'appréciation des preuves et peut conclure que le bailleur masque ainsi un rendement abusif de la chose louée (ATF 142 III 568 cons. 2.1, DB 2016, n. 19 ; Stastny, La détermination du loyer initial en cas de nullité ou de contestation, *in* 20^e Séminaire de droit du bail, Neuchâtel 2018, nn. 54 ss, spéc. n. 55 et réf. cit. notule 58).

Si, sur la base des documents remis par les parties, le rendement net peut être établi, c'est en fonction de ce critère qu'il convient de déterminer le caractère abusif ou non du loyer litigieux au sens de l'art. 269 CO. Lorsqu'aucun document n'est remis au juge ou que les pièces fournies sont insuffisantes pour établir le rendement net, il faut en principe distinguer selon que cette carence est ou non imputable au bailleur (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3 ; CACI du 21 décembre 2018/729 consid. 3.2). Cependant, il ressort aussi en substance de l'arrêt TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 (consid. 3.2 et 3.3) que lorsque le juge n'a pas d'autre repère pour fixer le loyer initial, en raison d'une carence, ou non, du bailleur, il peut, dans le cadre de l'appréciation des preuves, tenir compte des statistiques (CdB Décembre 4/2016 pp. 109 s., en particulier le commentaire p. 110), dont les chiffres, le cas échéant, peuvent être pondérés en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et réf. cit.). Cela, sachant que le loyer payé par le précédent locataire n'est à lui seul pas déterminant dans le cadre de la méthode de calcul absolue du loyer (TF 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 4.2.3). Toutefois, dans les deux

hypothèses, les statistiques ne constituent un critère objectif à considérer que « faute de mieux » (TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et 3.3.2).

Dès lors que les statistiques ne constituent un repère objectif utile pour fixer le loyer admissible que « faute de mieux » et dès lors que le Tribunal fédéral autorise déjà le recours à des données abstraites en matière de fixation du loyer (par ex. lorsque le bailleur connaît des difficultés dans la preuve de l'évolution des charges d'entretien et d'exploitation de son immeuble : cf. TF 4A_88/2013 du 17 juillet 2013 consid. 4.1, CdB 2013 114, cité par Stastny, op. cit., n. 59 notule 64), la cour de céans a, comme l'a suggéré Stastny, confirmé la possibilité pour le locataire de recourir à des données abstraites, soit des données générales d'expérience qui ne sont pas déduites des pièces produites, en lieu et place des éléments concrets de preuve que sont les documents comptables propres à l'immeuble litigieux et qui n'ont pas été produits (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Stastny, op. cit., nn. 57 et 59). Le pouvoir d'appréciation dont dispose le tribunal permet ainsi de pallier le défaut de données par une évaluation de celles-ci fondée sur des modèles théoriques reconnus (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Weber, *in* Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6^e éd., Bâle 2015, n. 12a ad art. 269 CO). Cette manière de procéder permet d'éviter que la partie qui ne collabore pas à la preuve puisse bénéficier d'une « prime à l'abus » en se basant sur les statistiques, au cas où il résulterait que le loyer calculé et fixé d'après le rendement net fût inférieur à un loyer apprécié et fixé sur la base de ces statistiques (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Stastny, op. cit., n. 60 et notule 65).

6.3 En l'espèce, il est établi que l'appelante n'a produit qu'une partie infime des pièces requises, notamment celles comprenant des notes de calcul de rendement net avec les pièces justificatives pour chacun des objets litigieux. Toutefois, compte tenu de ce qui précède, le devoir de collaborer à la preuve de la part de l'appelante n'est pas décisif, puisque, dans les deux cas, le juge ne peut se fonder sur les statistiques que « faute de mieux ». Ce qui est déterminant, en l'occurrence, est de définir

si les premiers juges ont ignoré, à tort ou à raison, les statistiques, ainsi que les précédents loyers et les loyers usuels invoqués par l'appelante pour apprécier les loyers litigieux.

L'appelante soutient, par surabondance, que les pièces prises en considération par le Tribunal des baux n'ont été d'aucun secours pour calculer le prix de revient des biens litigieux et celui des immeubles dans lesquels sont situés ces biens. Cependant, l'appelante ne reproche pas aux premiers juges de s'être procuré les actes d'acquisition des quatre parcelles qui composent le complexe pour apprécier les coûts d'acquisition, ni n'expose concrètement en quoi le calcul fondé sur les montants résultant de ces actes, ainsi que sur les coûts de construction de l'ensemble des bâtiments qui se trouvent sur ces parcelles, serait erroné. Quant à l'état locatif fourni par la gérance, il a été démontré qu'il était pertinent pour apprécier les loyers litigieux (cf. *supra* consid. 5). L'appelante ne reproche pas non plus aux premiers juges d'avoir considéré comme constant qu'elle était une société immobilière issue de la fusion d'autres sociétés immobilières, soit qu'elle correspondait à un type de société finançant en général son patrimoine immobilier entièrement par des fonds propres, et ne critique pas concrètement le calcul effectué à cet égard. Enfin, l'appelante n'a pas invoqué en quoi l'évaluation des charges immobilières courantes et d'entretien résultant de modèles théoriques serait criticable en l'occurrence. Par conséquent, l'appelante n'a pas démontré que les pièces, sur lesquelles les premiers juges se sont fondés, auraient été insuffisantes pour calculer le rendement net, seule hypothèse qui aurait pu justifier le recours aux statistiques pour calculer le loyer. Il en découle qu'il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait en les incluant, ni même en mentionnant la comparaison des loyers usuels du quartier ou une quelconque référence aux loyers abordables selon la LPPPL (cf. *supra* consid. 3).

Par conséquent, ce moyen de droit doit être rejeté.

7. Très subsidiairement, et par surabondance, l'appelante prétend que les valeurs prises en compte pour l'appréciation du prix de revient du complexe immobilier [...], de l'appartement de 4 pièces et de la villa mitoyenne de 5,5 pièces litigieux, seraient irréalistes. Elle soutient que la valeur des biens immobiliers litigieux, en particulier le terrain, aurait été inférieure lors de leur acquisition à ce qu'elle était lors de la conclusion des baux portant sur ces biens. Leurs prix de revient tels que calculés par les premiers juges n'auraient plus de rapport avec la réalité économique, ce qui engendrerait une problématique ainsi comparable à celle qui avait prévalu à l'époque pour apprécier les loyers des immeubles dits anciens. Selon elle, il serait indispensable de tenir compte d'une valeur réaliste selon l'évolution du marché, valeur qui devrait être prise en considération pour le calcul du rendement selon l'art. 269 CO. Or, cette valeur réaliste du marché pourrait être fixée après avoir déterminé les loyers usuels comparables en les utilisant comme base de calcul de la valeur de rendement de l'immeuble, voire même sur la base de statistiques.

Comme exposé dans les considérants qui précèdent, il n'y a pas lieu de tenir compte des loyers usuels du quartier, ni des statistiques (cf. *supra* consid. 4 et 6). De plus, comme retenu au consid. 5.2 (paragraphe 1^{er} *in fine supra*), il n'est pas possible de substituer aux coûts d'investissement d'autres valeurs, plus ou moins abstraites, telles que la valeur vénale de l'immeuble, sa valeur fiscale ou sa valeur d'assurance-incendie, celles-ci se référant à des valeurs objectives liées au marché et non aux coûts concrets liés à l'acquisition de l'immeuble (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; CACI du 21 décembre 2018/729 consid. 3.2). C'est pourquoi la requête de l'appelante de mise en œuvre d'une expertise immobilière doit être rejetée et l'état de fait n'a pas à être complété par les rapports établis à titre privé par la gérance [...] (cf. *supra* consid. 3).

Outre cette motivation fondée sur les valeurs prétendument irréalistes pour apprécier le prix de revient du complexe immobilier entier et des biens litigieux, l'appelante ne conteste pas la quotité des montants des investissements et des charges immobilières, ni des pourcentages

retenus par les premiers juges pour calculer le rendement net de l'appartement et de la villa mitoyenne litigieux et ne démontre pas en quoi leur calcul serait erroné. Aussi, la cour de céans n'a pas à revenir sur le calcul effectué par les premiers juges pour établir le rendement net des biens loués litigieux ni, par conséquent, pour fixer le loyer initial de ces biens tels qu'ils l'ont fait (cf. *supra* consid. 3.2).

8.

8.1 S'agissant des frais accessoires, l'appelante fait valoir que les frais d'épuration des eaux figurait sous la rubrique des taxes publiques et actuelles de la clause 5.1 relative aux frais de chauffage et d'eau chaude et que les frais d'eau froide constituaient le premier poste de la clause 5.2 relative aux frais accessoires. Elle prétend que ces clauses permettaient aux locataires T._____ et P._____ de comprendre aisément quels frais accessoires étaient mis à leur charge en sus du loyer net, et soutient ainsi que les parties s'étaient accordées spécifiquement sur ses charges conformément à l'art. 257a CO.

8.2 En général, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (art. 257a al. 1CO). Ces frais ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257a al. 2 CO). L'accord des parties doit être suffisamment précis et doit détailler les postes effectifs. Le but de cette règle est que, en concluant le contrat, le locataire – généralement considérée comme la partie faible – comprenne facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2019, n. 2.1 p. 403). Un catalogue standardisé des frais à la charge du locataire ou des formulations ouvertes comme « etc. », « tels que », ou « notamment » par exemple pour la maintenance des installations ou les contributions publiques, sont insuffisants (Lachat, *op. cit.* n. 2.3 p. 405, et notule 31, dont TF 4A_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.2 et 3.3). En revanche, une clause visant comme frais accessoires les « frais de chauffage et de préparation de l'eau chaude » est suffisamment explicite pour le commun des locataires, sans qu'il soit

nécessaire d'en énumérer les postes (Lachat, op. cit., n. 2.3 p. 405 et notule 32).

A défaut de convention spéciale, les frais accessoires sont inclus dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa et réf. cit.). Un accord tacite à leur sujet ne peut pas être déduit du fait que le locataire ait payé, à une ou plusieurs reprises, des frais accessoires indus (Lachat, op. cit., n. 2.2 p. 404 et notule 26).

L'art. 257b al. 1 CO précise que pour les habitations et les locaux commerciaux, on entend par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour des prestations en rapport avec l'usage de la chose, telles que frais de chauffage, d'eau chaude et autres frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose (TF 4A_719/2016 du 31 août 2018 consid. 2.1). Parmi les contributions publiques qui résultent de l'usage du bien immobilier loué, on entend celles relatives à la fourniture d'eau potable, à l'épuration des eaux usées et à l'enlèvement des ordures ; ces contributions sont liées à l'usage de la chose car elles ne sont perçues que si l'immeuble est approvisionné en eau potable, respectivement produit des eaux usées ou des déchets (Lachat, op. cit., n. 1.1 p. 401).

Il résulte de l'art. 257a al. 1 CO (*a contrario*) que les prestations du bailleur sans lien avec l'usage de la chose louée ne peuvent être facturées comme frais accessoires. C'est le cas des dépenses en rapport avec la propriété ou l'existence même de la chose, soit des frais dus indépendamment de l'occupation de l'immeuble ou de la conclusion d'un contrat de bail. Entrent dans cette catégorie de frais les impôts fonciers et les primes d'assurance du bâtiment (ATF 137 I 135 consid. 2.4 et réf. cit.).

Les art. 257a et 257b CO qui définissent les frais accessoires sont impératifs. Par exemple, le contrat ne peut valablement mettre à la charge du locataire, sous la forme de frais accessoires, des dépenses sans relation avec l'usage des locaux (ATF 137 I 135 consid. 2.4 et réf. cit.).

Lorsque l'objet d'une clause contractuelle enfreint une disposition de droit privé impérative, son contenu est illicite et cette clause contractuelle est nulle au sens de l'art. 20 al. 1 CO (TF 4A_502/2012 du 22 janvier 2013 consid. 2.1). Toutefois, pour qu'il y ait nullité de l'accord, il faut que cette conséquence soit expressément prévue par la loi concernée ou qu'elle découle du sens ou du but de la norme transgressée (TF 4A_502/2012 du 22 janvier 2013 consid. 2.1, citant : ATF 134 III 438 consid. 2.2).

Le contrat nul ne déploie aucun effet juridique, c'est-à-dire qu'il ne permet pas de déduire des prétentions en justice. Cette conséquence juridique suppose toutefois que le but de protection de la norme exige la nullité de l'intégralité de l'acte juridique. De fait, au regard du principe général voulant que la réduction du contrat permette son maintien (*Grundsatz der geltungserhaltenden Reduktion*), la nullité ne doit pas s'étendre au-delà de ce que requiert le but de protection de la norme violée (TF 4A_502/2012 du 22 janvier 2013 consid. 2.1, citant : ATF 134 III 438 consid. 2.3 et les arrêts cités, JdT 2008 I 541).

8.3 A titre liminaire, l'appelante n'a pas contesté l'intérêt des locataires à ce que soit constatée l'invalidité de ces clauses, il n'y a donc pas lieu d'y revenir.

En l'occurrence, les locataires T._____ et P._____ ont admis que les frais liés au chauffage et à la préparation de l'eau chaude étaient dus en sus du loyer. D'ailleurs, conformément à la jurisprudence précitée, la simple référence aux frais de chauffage et d'eau chaude sous le chiffre 3.3 du contrat de bail est suffisante pour considérer que les parties se sont accordées spécialement sur de tels frais.

En revanche, les locataires ont contesté tous les autres frais mis à leur charge par l'appelante, en particulier les frais d'eau froide et de taxes d'épuration au motif que les clauses 5.1 et 5.2 prévoyant ces frais ne seraient pas conformes à l'art. 254a al. 2 CO. Alors même que les locataires peuvent comprendre que la clause 5.1 porte sur les frais de chauffage et d'eau chaude et que la clause 5.2 porte sur les autres frais

accessoires, ces clauses ne répondent pas aux critères de précision et de clarté exigés par la jurisprudence citée. D'une part, les postes de frais référencés dans ces deux clauses ne sont pas exhaustifs, dès lors qu'ils sont présentés et listés par le terme « notamment ». Ces clauses s'apparentent plutôt à un catalogue standardisé des frais susceptibles d'être mis à la charge des locataires, sans aucune adaptation individualisée aux biens immobiliers concernés. D'autre part, chaque clause contient un poste portant sur des taxes publiques « actuelles et futures », voire des taxes privées, sans que de telles taxes ne soient précisées de manière exhaustive. Non seulement le contenu de ces taxes « actuelles et futures » est précisé dans la clause 5.1 par le terme « notamment », mais leur contenu est aussi inconnu pour les locataires dès lors que ces taxes sont prévues pour le futur. Ceci permettrait au bailleur, comme l'a relevé le premier juge, d'inclure à l'avenir dans les frais accessoires facturés aux locataires des frais inexistantes au moment de la conclusion du contrat sans respecter les conditions formelles de l'art. 269d CO en cas de modification unilatérale du contrat par le bailleur. De surcroît, le contenu des taxes tant actuelles que futures n'étant pas déterminé de manière précise et exhaustive, il n'est pas clair pour les locataires que de telles taxes soient nécessairement liées à l'usage de l'immeuble. Par conséquent, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les clauses 5.1 et 5.2 n'étaient pas suffisantes pour constituer un accord spécialement convenu entre les locataires et la bailleuse, accord permettant aux premiers de comprendre facilement quels postes leur seraient facturés en sus du loyer. Dès lors que ces clauses contreviennent au but des dispositions impératives que sont les art. 257a et 257b CO, leur nullité doit être confirmée.

L'appelante ne contestant pas le détail des montants alloués aux locataires à titre de remboursement des frais d'eau froide et de taxes d'épuration, il n'y a pas lieu d'y revenir.

9. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement attaqué doit être confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 9'220 fr. (art. 92 al. 2 CPC et 62 al.1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al.1 CPC).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- 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 Z. _____ SA.

IV. 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 Z. _____ SA),
- Mme Christine Charles, représentante agréée de l'Asloca (pour T. _____, P. _____, X. _____ et C. _____),

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

- Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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 :