

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 mai 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Chollet, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

Art. 257a, 270a, 271 CO ; 13 OBLF

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 1^{er} juillet 2021 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.T.**_____, et **B.T.**_____, à Lausanne, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 1^{er} juillet 2021, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 27 septembre 2021, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail adressée le 13 juillet 2020 par J._____ à A.T._____ et à B.T._____ avec effet au 31 mars 2021 (I), a dit que dès le 1^{er} avril 2021, le loyer brut dû par A.T._____ et B.T._____ à J._____ pour l'appartement de 4 pièces qu'ils occupaient au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne, était réduit de 285 fr. pour être ramené à la somme de 1'055 fr. par mois (II), a dit qu'J._____ devait verser à A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux, la somme de 28'140 fr. 30 sans intérêt (III), a dit qu'J._____ devait verser à l'Etat de Vaud la somme de 500 fr. à titre de frais judiciaires (IV), a dit qu'J._____ devait verser à A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont en substance considéré qu'aucun des griefs soulevés par la bailleresse J._____ à l'appui du congé donné n'avait été démontré et qu'elle n'avait apporté aucun autre élément rendant invraisemblable le rapport de cause à effet entre l'émission de la prétention de ses locataires A.T._____ et B.T._____ tendant à obtenir une baisse de loyer et la résiliation de bail. En revanche, ces derniers avaient réussi à démontrer qu'il existait un rapport de cause à effet entre leur prétention en diminution de loyer et la résiliation. Il s'agissait, selon les premiers juges, d'un cas d'école du congé représailles, J._____ ayant expressément mentionné devant eux que la demande de baisse de loyer avait été « la goutte d'eau qui avait fait déborder le vase », raison pour laquelle elle avait résilié le bail. A.T._____ et B.T._____ avaient en outre dû attendre la réponse d'J._____ en procédure pour avoir connaissance des motifs de la résiliation, les quelques informations lacunaires préalablement communiquées à une date postérieure à la saisie de la commission de conciliation étant insuffisantes car bien trop générales. Cela corroborait le fait que la bailleresse n'avait aucun motif

autre que des prétextes pour se débarrasser de ses locataires. Les premiers juges en ont ainsi conclu que les motifs donnés par J. _____ pour justifier la résiliation de bail litigieuse étaient infondés et que cette résiliation n'était dès lors pas valable et devait être annulée.

S'agissant de la baisse de loyer demandée par les locataires, les premiers juges ont retenu que les travaux allégués par J. _____ n'étaient ni des travaux d'envergure ni d'importantes rénovations. Selon eux, celle-ci avait procédé à des travaux uniquement lorsque cela était nécessaire et il fallait en conclure qu'il n'avait résulté des travaux invoqués aucune prestation supplémentaire de la bailleuse et qu'il s'agissait uniquement de travaux d'entretien. Même à retenir l'existence en soi d'une plus-value, on ignorait son étendue et la répartition de celle-ci sur le logement litigieux, aucune information ou pièce n'ayant été produite. Il était donc impossible de procéder à un quelconque calcul et de compenser cas échéant la baisse de loyer accordée par la part à la plus-value résultant des travaux entrepris. Enfin, J. _____ n'avait jamais notifié à ses locataires de hausse de loyer en lien avec les travaux envisagés, ce qui laissait également entendre qu'elle n'avait jamais estimé que ceux-ci engendreraient une plus-value justifiant une hausse de loyer.

Les premiers juges ont encore relevé que le contrat de bail ne mentionnait que le montant du loyer dans l'espace réservé à celui-ci et ne comportait aucun montant dans l'espace réservé expressément aux frais de chauffage et d'eau chaude. Il ne renvoyait à cet égard pas non plus à des dispositions complémentaires ou à un document annexé. J. _____ avait en outre admis dans sa réponse en première instance que le bail initial prévoyait un loyer mensuel sans charge venant s'y ajouter, de sorte qu'il fallait considérer que le paiement des frais de chauffage, d'eau chaude ou d'autres frais accessoires par les locataires n'avait pas spécialement été convenu entre parties. En outre, le contrat avait été conclu bien avant la déclaration de force obligatoire des règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV) et n'avait pas été modifié depuis, étant rappelé que l'art. 4 des RULV était de nature semi-

impérative et qu'il pouvait y être dérogé en faveur du locataire. Quant au contrat-cadre, il était muet s'agissant des charges. Aucune disposition légale ou contractuelle, ni à la conclusion du contrat, ni postérieurement, n'imposait donc à A.T._____ et B.T._____ de s'acquitter des frais liés à leur consommation personnelle d'eau chaude, de chauffage ou de gaz et le loyer litigieux devait dès lors être considéré comme incluant toutes les charges au regard de l'art. 257a al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Les pièces attestant du paiement de montants pour un total de 28'140 fr. 31, c'était ce montant, selon les premiers juges, qui devait être remboursés aux locataires par J._____.

B. Par acte du 28 octobre 2021, J._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité et pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- « I. Admettre le présent appel :
- II. Modifier les chiffres I à V du dispositif du jugement dont est appel en ce sens qu'il est prononcé :
 - I. Que la résiliation de bail adressé le 13 juillet 2020 par J._____ à A.T._____ et à B.T._____ n'est pas annulée mais que le bail est prolongé au 31 mars 2023, soit telle autre date que Justice dira.
 - II. Que le loyer dû par les demandeurs à la défenderesse pour l'appartement de quatre pièces qu'ils occupent au rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble sis [...] à Lausanne est maintenu au montant de CHF 1'340 par mois.
 - III. Que la conclusion des demandeurs tendant à ce que la défenderesse leur paie une somme de CHF 28'140.30 est rejetée, la défenderesse n'étant pas reconnue débitrice ni des demandeurs ni de l'un d'entre eux.
 - IV. Que les frais sont laissés à la charge de l'Etat.
 - V. Qu'il n'est pas alloué de dépens. »

Par réponse du 6 janvier 2022, B.T._____ et A.T._____ (ci-après : les intimés) ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de l'appel du 28 octobre 2021.

Par réplique du 10 janvier 2022, l'appelante a produit deux pièces nouvelles.

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

1. **a)** Par contrat du 3 février 1987, [...] a cédé à bail à l'intimé un appartement de 4 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne. Le contrat prévoyait également à son article 10 la mise à disposition, à bien plaisir, d'une place de parc pour le locataire, située contre la façade de la maison se trouvant en face de la terrasse de l'appartement.

Prévu pour durer initialement du 1^{er} mars 1987 au 31 mars 1988, ce bail se renouvelait par la suite tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une des parties donné à l'autre au moins quatre mois avant sa prochaine échéance. Le loyer mensuel net convenu s'élevait à 1'200 fr., étant précisé que le contrat n'indique aucune charge (chauffage et eau chaude) dans l'espace spécialement prévu à cet égard.

L'art. 8 du contrat de bail indique que ce dernier n'est réputé conclu qu'une fois revêtu de la signature des deux parties. Le contrat a été signé par l'intimé et par la régie [...], au nom et pour le compte du propriétaire. Il comporte en outre la mention « ainsi fait et signé en deux exemplaires ».

Bien que l'intimée était déjà mariée avec l'intimé à l'époque de la signature, celle-ci ne figure pas sur le contrat précité, mais elle a également occupé les locaux objets du bail.

b) Le loyer mensuel a été augmenté à 1'330 fr. avec effet au 1^{er} avril 1990, puis à 1'440 fr. avec effet au 1^{er} avril 1991, à 1'535 fr. avec effet au 1^{er} avril 1992 et à 1'585 fr. avec effet au 1^{er} avril 1993. Il a été ramené à 1'510 fr. avec effet au 1^{er} avril 1995.

2. Le 5 janvier 1988, l'intimé a adressé le courrier suivant à la régie [...] :

« Monsieur,

Je me permets de vous adresser la facture concernant le chauffage. Nous avons eu quelques difficultés pour enclencher la chaudière. J'ai contacté directement l'entreprise, car je ne pensai (sic) pas que c'était l'installation qui était défectueuse. Je m'excuse de ne pas vous avoir averti et suivi les règles. (...) »

3. L'appelante, avocate de formation, a acquis l'immeuble susmentionné le 1^{er} octobre 1993 par voie successorale. Elle réside depuis plusieurs années dans l'appartement sis au 1^{er} étage de celui-ci.

4. Le 1^{er} décembre 1998, l'appelante, sous la plume du notaire [...], a exigé des intimés qu'ils retirent deux planches qu'ils avaient adossées au mur à la hauteur de l'entrée de leur appartement ainsi que le couvert en tôle ondulée qu'ils avaient placé sur leur terrasse, estimant que celui-ci donnait à la maison une allure de bidonville.

5. Par convention passée lors d'une audience tenue le 26 février 2008 par devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyers du district de Lausanne et valant jugement définitif et exécutoire, le loyer mensuel a été ramené à 1'340 fr. avec effet au 1^{er} avril 2008, fondé sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire de référence (ci-après : TIH) de 3,5% et d'un indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 107.7 points (base mai 2000 = 100 points), les charges d'exploitation étant arrêtées au 31 décembre 2007. Par ailleurs, l'appelante s'est engagée à verser aux intimés la somme de 500 fr. pour solde de tout compte en raison des inconvénients subis pour le four défectueux et à leur rembourser les frais de fourniture de peinture effectuée dans deux chambres. La convention passée entre les parties précise encore que le boiler de 150 litres, défectueux, a été remplacé par un boiler de 200 litres et qu'aucune indemnité ne serait octroyée aux intimés. Enfin, les parties ont convenu que l'appelante demanderait à une entreprise spécialisée un devis pour les chambres restant à faire et que la contre-valeur du devis

serait versée aux intimés pour le cas où ceux-ci effectueraient eux-mêmes les travaux.

6. Le 27 octobre 2017, l'intimé a adressé le courrier recommandé suivant à l'appelante :

« Suite à votre lettre du 25 courant, je vous informe que nous avons entrepris ces travaux dans le stress suite au décès de ma Maman le 9 octobre.

J'ai hérité d'une grande armoire vaudoise et il fallait malheureusement vider son appartement rapidement.

C'est pourquoi nous avons agis (sic) dans la précipitation car le seul endroit où je pou l'installer est à l'entrée de l'appartement où se trouvaient les meubles qui sont actuellement dans la petite pièce attenante à (sic) la cuisine.

Il nous a semblé nécessaire de repeindre cette pièce avant de poser ces nouveaux meubles

Et avons profité d'une semaine ensoleillée pour le faire et déposer les meubles sur la terrasse.

Je vous informe que le mur et le sol de cette pièce, ainsi que le mur nord de la cuisine ont toujours souffert d'humidité et qu'en aucun cas je ne peux être responsable de ce problème. Nous nous efforçons de ventiler et chauffer ces pièces régulièrement. Si vous voulez entreprendre des travaux d'assainissement pour cette pièce, nous restons à votre entière disposition s'il faut la vider à nouveau.
(...) »

Vraisemblablement plus tard, l'intimé a adressé à l'appelante trois photographies montrant des fissures, selon lui préexistantes, mais qui s'étaient accentuées, au plafond de la petite pièce sous la cuisine de cette dernière.

7. a) Le 2 juin 2020, les intimés ont sollicité auprès de l'appelante une baisse de loyer de 21,61% compte tenu de la baisse du TIH et de l'IPC.

Sous la plume de son conseil, l'appelante leur a répondu le 1^{er} juillet 2020 qu'elle contestait cette demande de baisse tant dans son principe que dans sa quotité, en se prévalant des travaux qu'elle avait effectués depuis la dernière modification de loyer en 2008, des frais accessoires et des charges pris en compte lors de la fixation de ce loyer.

b) A cette époque, diverses factures de maîtres d'état avaient été établies pour le compte de l'appelante soit :

- une facture du 13 mars 2007 de l'entreprise [...] concernant la fourniture et la pose chez les intimés d'une cuisinière encastrée avec quatre plaques de cuisson pour un montant de 1'795 francs ;
- une facture du 22 janvier 2018 de la société [...] relative à l'assèchement du bâtiment d'un montant de 15'800 francs ;
- une facture du 5 décembre 2018 de l'entreprise [...], relative au changement de la chaudière à gaz dans l'appartement des locataires, pour un montant de 18'721 fr. 50 ;
- une facture du 20 décembre 2018 de l'entreprise [...] concernant le remplacement de fenêtres dans l'appartement des locataires pour un montant total de 7'400 francs ;
- une facture du 18 février 2019 de l'entreprise [...] concernant le forfait annuel de maintenance de l'appareil d'assèchement et le remplacement de pièces pour un montant total de 481 fr. 40 ;
- une facture du 24 avril 2019 de l'entreprise [...] relative à des travaux de couverture et ferblanterie sur le toit de la maison, pour un montant total de 126'000 francs ;
- une facture du 26 avril 2019 de la société [...] concernant la pose d'un échafaudage sur la maison en vue de la rénovation de la toiture pour un montant de 1'753 fr. 55 ;
- une facture du 26 juillet 2019 de la Ville de Lausanne concernant la taxe de base pour les déchets pour l'année 2019, d'un montant de 460 fr. 85 ;
- une facture du 18 septembre 2019 de la société [...] concernant des travaux d'entretien de la toiture en 2019 pour un montant forfaitaire de 225 francs ;

- une facture du 30 septembre 2019 de l'entreprise [...] relative au contrôle périodique des extincteurs pour un montant de 406 fr. 20 ;
- une facture du 9 avril 2020 concernant l'entretien et la maintenance de la chaudière de l'appartement des locataires durant l'année 2020 pour un montant de 612 fr. 80 ;
- une facture du 30 juin 2020 d[...] concernant l'entretien du jardin courant juin, pour un montant de 2'500 francs ;
- une facture du 17 juillet 2020 de la société [...] relative au forfait de maintenance annuel de l'appareil d'assèchement du bâtiment et au changement de pièces pour un montant total de 413 fr. 55 ;
- une facture du 4 août 2020 d[...] concernant l'entretien du jardin courant juillet, pour un montant de 2'500 francs ;
- une facture du 30 septembre 2020 d[...] concernant l'entretien du jardin courant septembre, pour un montant de 2'500 francs ;
- une facture du 16 octobre 2020 de la Ville de Lausanne concernant la taxe de base déchets pour l'année 2020, d'un montant de 460 fr. 85 ;
- une facture du 29 octobre 2020 de la société [...] relative à des travaux d'entretien de la toiture pour un montant forfaitaire de 450 fr. pour l'année 2020 ;
- une facture du 29 octobre 2020 d[...] concernant l'entretien du jardin courant octobre, pour un montant de 4'431 francs.

8. Par formules officielles du 13 juillet 2020 adressées à chacun d'entre eux, l'appelante, toujours sous la plume de son conseil, a résilié le bail des intimés avec effet au 31 mars 2021.

Le 23 juillet 2020, les intimés ont sollicité de l'appelante qu'elle leur indique le motif de la résiliation du bail, lequel n'était pas précisé sur les formules précitées.

Le 5 août suivant, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation de bail.

Le 21 août 2020, le conseil de l'appelante a adressé aux intimés un courrier dont le contenu est le suivant :

« Madame, Monsieur,

La Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne m'a transmis la requête que vous avez déposée le 5 août dernier.

Je vous informe de ce que ma mandante a résilié votre bail en raison de l'usage non conforme à la destination que vous faites de la chose louée, pour violation de votre devoir de diligence et de votre obligation de maintien en l'état de la chose louée et enfin pour vos prétentions qui sont contraires à la bonne foi la plus élémentaire. A toutes fins utiles, je précise que ma mandante ne souhaite pas, à ce stade, trouver de solution transactionnelle à ce litige.

Par ailleurs, ma mandante m'informe de ce que vous avez, durant le courant de cette semaine, taillé à ras la glycine qui courrait le long de son balcon. Il ne vous appartient pas de tailler les arbustes, arbres et autres végétaux du jardin. D'ailleurs vous ne pouvez ignorer qu'un jardinier intervient régulièrement. Ce n'est pas non plus la saison de procéder à la taille des glycines.

Il ne fait pas de doute que cette taille a suivi des motifs purement chicaniers.

Au vu de ce qui précède, ma mandante vous fait interdiction d'intervenir à l'avenir, sur des végétaux, sur la parcelle dont elle est propriétaire, sans avoir obtenu, au préalable, son aval. (...) »

Par courrier du 8 septembre 2020, les intimés ont fait part de leur étonnement quant à l'usage non conforme qu'ils feraient de la chose louée et expliqué qu'ils taillaient régulièrement et de manière mesurée la glycine, ce depuis toujours, ce que l'appelante n'ignorait pas.

9. L'autorité de conciliation a délivré aux intimés une autorisation de procéder le 8 octobre 2020 dans le cadre de leur contestation du congé que l'appelante leur avait signifié.

Les intimés ont ensuite porté leur cause devant le Tribunal des baux par demande du 5 novembre 2020 (référence XC20.043850).

Invoquant le congé dit de représailles, ils ont conclu, avec suite de dépens pour témérité, à l'annulation de la résiliation du bail en question et, subsidiairement, à sa prolongation de quatre ans, soit jusqu'au 31 mars 2025.

Par réponse du 17 décembre 2020, l'appelante a conclu, avec suite de frais et de dépens, au rejet des conclusions de la demande et à ce que la résiliation de bail litigieuse soit confirmée. C'est dans cette écriture seulement qu'elle a exposé en détails les griefs reprochés aux intimés. Elle y soutient en effet que ces derniers n'aèrent que de manière limitée le logement depuis la pose des nouvelles fenêtres, ce qui a pour effet de créer parfois des moisissures, qu'ils ont effectué des travaux dans l'appartement loué sans son autorisation préalable, qu'ils avaient fait intervenir en 1988 une entreprise pour le chauffage, que, bien qu'ils n'aient aucune latitude quant à l'entretien du jardin, ils ont coupé, toujours sans autorisation, la glycine courant sur son balcon, laissant nu celui-ci et qu'ils avaient, quelques années après leur entrée dans les locaux, abattu un arbre, sans autorisation, pour donner de la lumière au potager qu'ils avaient créé. S'agissant plus précisément des travaux de peinture, elle soutient que les intimés ont repeint les murs d'une pièce alors qu'un pan de mur était moisi, de même que le plafond d'une chambre, alors qu'il présentait des fissures. Elle se plaint d'avoir été avertie tardivement de ces faits. A l'intimé, elle reproche d'utiliser la cave comme atelier de tapisserie, créant et maintenant un fort taux d'humidité dans cet espace vu les produits stockés par ailleurs, d'utiliser une lampe relativement puissante ayant pour conséquence d'accentuer les effets de l'humidité et d'avoir, plusieurs années auparavant, développé lui-même ses photographies et déversé l'acide utilisé pour leur révélation dans les conduites de l'immeuble, ce qui avait entraîné leur détérioration. S'agissant de l'intimée, l'appelante lui reproche de cuisiner des heures durant, de façon telle que la chose louée s'en est retrouvée excessivement détériorée et qu'il a fallu changer la cuisinière après douze ans seulement. Enfin, elle reproche aux intimés que leur terrasse et les alentours de la maison sont régulièrement jonchés de pots remplis de terre mais sans fleur, donnant un aspect négligé à l'immeuble, d'avoir, par le passé,

entreposé des planches et placé une tôle ondulée en-dessus de leur terrasse pour la couvrir et que le fait qu'ils fument dans leur appartement l'incommode et met sa santé en danger.

Aux allégués 50 et 64 de son écriture, l'appelante admet que le bail initial prévoit un loyer mensuel de 1'200 fr. sans charges venant s'y ajouter.

10. Par courrier de leur conseil du 5 novembre 2020, les intimés ont à nouveau sollicité de l'appelante une baisse de loyer fondée sur celle du TIH avec effet à la prochaine échéance. L'appelante n'y a pas répondu. Les intimés ont dès lors saisi la commission de conciliation, par requête du 10 décembre 2020.

L'autorité de conciliation a délivré aux intimés une autorisation de procéder le 16 février 2021 dans le cadre de leur demande de baisse de loyer.

Les intimés ont ensuite porté leur cause devant le Tribunal des baux par demande du 18 mars 2021 (référence XA21.012386), dont les conclusions, prises avec suite de dépens contre la défenderesse, sont les suivantes :

« I. A partir du 1^{er} avril 2021, le loyer mensuel net des demandeurs B.T._____ et A.T._____ pour l'appartement de 4 pièces qu'ils louent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin [...], à 1007 Lausanne, est baissé de CHF 285.- par mois, pour s'élever à CHF 1'055.- par mois, charges comprises.

II. J._____ est la débitrice de B.T._____ et A.T._____, solidairement entre eux, de la somme de CHF 28'140.31 à titre de frais de chauffage indûment payés par ces derniers à partir du 1^{er} décembre 2010 et leur en doit immédiat paiement, plus intérêts à 5% l'an dès le 11 décembre 2020.

III. J._____ est la débitrice de B.T._____ et A.T._____, solidairement entre eux, de la somme de CHF 960.- au titre de frais d'électricité pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire indûment

payés par ces derniers du 1^{er} décembre 2010 au 30 novembre 2018 et leur en doit immédiat paiement, plus intérêts à 5% l'an dès le 11 décembre 2020. »

Il ressort des pièces accompagnant leur écriture que les intimés se sont acquittés – directement auprès des Services industriels de Lausanne – de frais de gaz pour un montant total de 28'140 fr. 31 depuis l'année 2010 au moins. Ils se sont également acquittés de frais d'électricité pour le chauffage de l'eau sanitaire qu'ils ont estimés à 960 fr., soit 10 fr. par mois du 1^{er} décembre 2010 au 30 novembre 2018. Ils n'ont toutefois pas payé l'eau consommée ni la taxe d'épuration des eaux usées.

Par réponse du 26 mai 2021, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les intimés au pied de leur écriture du 18 mars 2021. Dans cette écriture, elle a allégué que les intimés disposaient de leur propre installation de chauffage et production d'eau chaude, laquelle ne chauffait que leurs locaux et non ceux de l'appelante, qui vit dans le même immeuble (cf. all. 71 ss).

Au pied de leurs déterminations du 9 juin 2021, les intimés ont confirmé leurs conclusions.

11. a) Le Tribunal des baux a tenu une première audience le 28 janvier 2021 dans la cause XC20.043850, lors de laquelle il a par ailleurs procédé à l'audition en qualité de témoins de [...] et de [...].

Le premier, fils des intimés né en 1986, a déclaré qu'il avait occupé, dans l'appartement litigieux, la petite chambre à côté de la cuisine jusqu'en 2018, année durant laquelle cette pièce avait été touchée par une inondation. Il a précisé que le parquet avait craquelé sur 1 ou 2 m² et que des moisissures étaient apparues sur le bas du mur donnant sur l'extérieur, en précisant que de telles moisissures avait déjà été constatées plusieurs années auparavant. Il a expliqué à cet égard qu'à la hauteur du mur donnant sur l'extérieur se trouvait de la terre. Il a assuré

aérer régulièrement cette pièce lorsqu'il l'occupait et qu'il dormait d'ailleurs la fenêtre ouverte. Pour le surplus, le témoin a expliqué que le demandeur ne disposait pas d'un atelier de développement de photographie dans les locaux litigieux, mais qu'il entreposait ses outils de tapissier-décorateur dans la cave, où il procédait cas échéant à des réparations de leurs meubles personnels. Quant à l'intimée, le témoin a confirmé son intérêt pour la cuisine et son plaisir de cuisiner de grands plats, en particulier marocains, mais uniquement pour sa famille et ses amis, à l'exception de tiers. Il a précisé que, la cuisine étant munie d'une fenêtre et d'une ventilation, il n'avait jamais été importuné par les odeurs de cuisine. S'agissant du jardin-terrasse, le témoin a confirmé que l'intimé s'occupait des plantations en pots, de la glycine dont il prenait soin en l'arrosant mais également en la taillant, ainsi que des plantations en terre. Il a précisé que la taille de la glycine, qui poussait vite, avait pour but d'éviter que la plante n'envahisse l'espace et de rendre cela plus esthétique également. Il a indiqué qu'un jardinier s'occupait du reste du domaine, surtout de la partie au-dessus d'où habitent ses parents et qu'il l'avait vu à une reprise tailler des branches d'arbres et de la glycine également.

Le second témoin, collègue de travail de l'intimé, a déclaré s'être rendu à plusieurs reprises chez ce dernier et son épouse, qui cuisinait à ces occasions. Il a exposé que l'intimé était bricoleur, de par sa formation. Il a indiqué ne pas avoir connaissance du fait que celui-ci serait passionné de photographie ni du fait qu'il réaliserait des travaux de tapisserie pour des tiers. S'agissant des extérieurs, le témoin a expliqué que l'intimé était passionné par les fleurs, qu'il lui arrivait régulièrement, lors de leurs tournées, de prendre les semences de fleurs sur lesquelles il tombait et qui l'intéressaient et qu'il avait toujours été fier de lui montrer ses plantations. Le témoin a également indiqué que c'était l'intimé qui s'occupait de l'entretien du jardin-terrasse et qu'il lui avait parlé d'un reproche qu'on lui avait fait à l'égard de la glycine, en ce sens que ce n'était pas à lui de l'entretenir, reproche qu'il n'avait pas compris et qui l'avait beaucoup touché.

b) Le 1^{er} juin 2021, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction des procédures en contestation du congé et en réduction du loyer en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

c) Le 10 juin 2021, le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale de l'appartement litigieux, de ses extérieurs et de la place de parc à disposition des locataires. Elle a constaté et retenu ce qui suit :

« L'appartement des demandeurs se situe au rez-de-chaussée de la maison sise chemin [...], à Lausanne. On y accède par un portail à gauche duquel se trouve un digicode muni d'un interphone. Le portail s'ouvre sur un chemin bétonné au fond duquel, à gauche, se trouve la porte d'entrée. Celle-ci, en bois et usagée, se trouve sous un auvent. Un long couloir, dont le sol est recouvert d'un carrelage daté, distribue les pièces de la maison. La première, à droite, est une salle de bains carrelée, munie d'une baignoire, d'un lavabo, d'une armoire à pharmacie et d'une fenêtre. Vient ensuite, toujours à droite, une sorte de vestibule sans porte où se trouve également un cabinet de toilette borgne. Plus loin, toujours à droite du couloir, un escalier dont les marches sont recouvertes de moquette bleue conduit, à mi-hauteur, au boiler, à la chaudière et au panneau électrique et, en bas, à la cave. Le premier espace sert d'atelier de bricolage et le second, dont le sol est en terre battue recouverte de graviers, sert effectivement de cave. A gauche du corridor se trouve une première chambre, dont le sol est recouvert d'un parquet flottant, posé par le demandeur sur le plancher d'origine. Les deux fenêtres de cette pièce ont été remplacées. Toujours à gauche, une seconde chambre, à usage de bureau et d'atelier de couture, comprend le plancher d'origine sur son sol et une fenêtre, qui a été remplacée. Dans le mur tout au fond du couloir à droite se trouve une bibliothèque encastrée. Vient ensuite le salon, doté d'une cheminée et d'un parquet en contreplaqué récemment posé. La fenêtre a été changée alors que la porte-fenêtre, qui ne l'a pas été, comprend encore du double vitrage simple. A droite du salon se trouve la cuisine, datant des années 1980, à l'exception de la cuisinière qui a été changée depuis. Son sol est recouvert du plancher d'origine et la fenêtre a été remplacée. Au fond de la

cuisine, une petite pièce servait de chambre au fils des demandeurs. Elle comprend un nouveau parquet mais une fenêtre et une porte-fenêtre d'origine. C'est cette pièce qui avait été affectée par l'humidité. Les traces de moisissure se trouvaient sous la fenêtre, sous laquelle également s'était décollé le papier peint. Le demandeur explique qu'une fois le drainage extérieur effectué, il a refait la peinture des murs et du plafond, lequel présente encore quelques fissures légères. La porte-fenêtre de cette pièce et celle du salon donnent accès à la petite terrasse des demandeurs sur laquelle se trouvent de nombreuses plantes en pot et la glycine, qui est verdoyante. Devant la maison et autour de la terrasse ont été plantées diverses sortes de plantes et fleurs, dont s'occupe le demandeur. De l'autre côté de la route conduisant à d'autres habitations du chemin [...], une petite plate-bande de plantes et fleurs, dont un rosier, autour d'un marronnier est également entretenue par le demandeur, qui gare sa voiture à côté. La défenderesse précise que cette parcelle de terrain lui appartient également. »

Il a en outre été protocolé ce qui suit au procès-verbal de cette audience :

« La défenderesse déclare que la demande de baisse de loyer des demandeurs, alors qu'elle venait d'effectuer des travaux chez eux, était la goutte d'eau qui avait fait déborder le vase, raison pour laquelle elle avait résilié leur bail. »

d) Enfin, le Tribunal des baux a tenu audience le 1^{er} juillet 2021, lors de laquelle les intimés ont déposé notamment un document signé par divers habitants du chemin [...] (18, 18B, 18C, 20A, 20B, 24 et 26) témoignant du fait que l'intimé s'occupe à merveille du jardin et des plantations qui enjolivent l'entrée de leur chemin.

12. Par ordonnance pénale rendue le 2 décembre 2021, le Procureur de l'arrondissement de Lausanne a condamné l'appelante à une amende de 10'000 fr. pour inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux (art.

325bis CP [Code pénal suisse du 21 décembre 1937; RS 311]) pour avoir résilié le contrat de bail des intimés ensuite de leur demande de réduction de loyer, considérant que cette demande était un abus de droit.

L'appelante a fait opposition à sa condamnation le 13 décembre 2021, contestant tant le principe d'une condamnation que le montant de l'amende. Le Procureur a décidé de maintenir son ordonnance pénale et a transmis le dossier au Tribunal d'arrondissement de Lausanne en application de l'art. 356 al. 1 CPP (Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0).

En droit :

1.

1.1 Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile 19 décembre 2008 ; RS 272]).

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2001 117 consid. Ia; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (rt. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, le montant du loyer a été réduit à 1'055 fr. par le jugement entrepris. Celui-ci a en outre condamné l'appelante à verser aux intimés la somme de 28'140 fr. 30. La valeur litigieuse excède ainsi manifestement 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile par la bailleresse qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. La réponse l'est également.

2.

2.1 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, CPC commenté, Bâle 2019, 2^e éd., 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).

2.2

2.2.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 5A 266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2015 p. 339 ; TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1).

On distingue à cet effet vrais et faux nova. Les vrais nova sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux nova sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 5.4 ; TF 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3, in RSPC 2013 p. 254, cités in Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40).

2.2.2 En l'espèce, l'appelante produit un bordereau de 7 pièces à l'appui de son appel. Les pièces 1 et 2 sont la décision entreprise et le track and trace de celle-ci et ne posent aucun problème sous l'angle de la recevabilité. Il en va différemment des pièces 3 à 7. Ainsi, les pièces 3 à 5 sont des devis et factures datant respectivement des 15 mai 2017, 22 décembre 2004 et 24 avril 2019. Elles auraient ainsi pu être produites en première instance et elles ne sont pas recevables. On précisera ici que la pièce 5 a déjà été produite en première instance mais dans une version simplifiée et moins longue (P. 107), de sorte que le raisonnement vaut également pour cette pièce. Quant à la pièce 6, soit le bail à loyer litigieux, cette pièce a été produite par les intimés (P. 2) en première instance mais elle ne comprenait alors pas le document intitulé « annexe au bail établi par [...], conditions générales communes aux baux à loyer ». La P. 7 aurait quant à elle aussi pu et dû être produite en première instance. En définitive, les P. 3 à 7 sont irrecevables à l'exception de la première partie de la P. 6, à savoir le contrat de bail.

Les P. 101 et 102 ainsi que les P. 8 et 9, toutes relatives à la procédure pénale en cours, sont en revanche recevables car postérieures à l'audience de jugement. Les faits pertinents qu'elles contiennent ont été intégrés à l'état de fait (ch. 12).

2.3 L'appelante requiert encore que la Cour de céans procède à une inspection locale ainsi qu'à une expertise des prix usuels dans le quartier pour des logements comparables.

On relèvera que les premiers juges ont déjà procédé à une inspection locale, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y procéder à nouveau, d'autant que l'appelante ne motive pas en quoi ce moyen de preuve serait utile.

Quant à l'expertise, si ce mode de preuve a certes été offert par l'appelante à l'appui de sa réponse du 26 mai 2021 aux allégués 75, 78 à 80, 82 à 88, 93, il ne s'agissait alors absolument pas d'une expertise des prix. Une telle expertise n'a jamais été requise et, quand bien même elle l'aurait été, l'appelante n'a pas réitéré cette requête, ni dans le délai qui lui a été fixé pour faire valoir ses moyens de preuve au 12 mai 2021, ni au cours des deux audiences qui se sont tenues, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elle y a renoncé et qu'elle est à tard pour la réclamer aujourd'hui.

3.

3.1 Dans un premier moyen, l'appelante conteste que le contrat de bail conclu entre les parties puisse être considéré comme étant « à forfait ». En substance, elle conteste ainsi devoir de ce fait restituer aux intimés les montants qu'ils ont payé à des tiers en lien avec leur usage des installations de chauffage et d'eau chaude. Elle soutient tout d'abord qu'il est erroné de retenir qu'elle a admis aux all. 50 et 64 que le bail initial prévoyait un loyer mensuel de 1'200 fr. sans charge venant s'y ajouter. Ensuite, selon elle, si le bail n'indique aucune charge, cette omission, pour peu que cela en soit une, avait pour cause l'accord des parties concernant le paiement direct par les locataires aux tiers fournisseurs des frais de fourniture d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude produit par des installations se trouvant dans l'appartement loué et sous leur seule maîtrise. Cela se serait d'ailleurs passé pendant 23 ans et les prétentions émises par les locataires à ce titre seraient ainsi contraires à la bonne foi.

Selon elle, une telle pratique n'était pas inusuelle à l'époque de la conclusion du bail. L'appelante ajoute que la remise en question d'un système convenu et appliqué depuis une trentaine d'années correspond à une contestation tardive des conditions initiales de location. Un tel accord ne nécessitait pas la forme écrite. Elle fait encore valoir que des « conditions générales de location pour habitation » étaient jointes au bail conclu ainsi qu'un exemplaire des RULV dans leur état au 9 décembre 1970. Il serait en outre contraire à la transaction du 26 février 2008, laquelle prévoit que le nouveau loyer mensuel net sera de 1'340 fr. plus l'acompte de chauffage et d'eau chaude, de prévoir que le locataire doit se voir rembourser des sommes qu'il n'a pas payées au bailleur alors qu'il aurait dû le faire s'il n'avait pas, comme par le passé, traité directement avec les fournisseurs. L'appelante soutient encore que l'intimée n'est pas locataire du logement et que son action est prescrite puisqu'elle savait dès l'origine qu'elle ne payait pas quelque chose dont elle aurait été elle-même redevable. Quant à l'intimé, il n'aurait pas établi avoir opéré les paiements lui-même. L'appelante fait enfin valoir la prescription de cinq ans pour les paiements de l'intimé.

3.2

3.2.1 En vertu de l'art. 257a CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1), pour autant que cela ait été convenu spécialement (al. 2). La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés. 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, Lausanne 2019, n. 2.1 p. 403).

La loi règle de manière impérative les principes régissant la facturation séparée des frais accessoires au locataire, mais elle n'impose ni le mode de perception, ni les modalités de paiement. Le domaine relève pour l'essentiel de la liberté contractuelle (Bieri, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, éd. Bohnet/Montini, Bâle 2010, n. 21 ad art. 257a-

257b CO). La pratique connaît ainsi quatre systèmes de facturation des frais accessoires : le loyer tout compris, le paiement direct à des tiers, les forfaits et les acomptes provisionnels (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 405).

Quand les parties n'ont rien prévu, expressément ou implicitement, le loyer rémunère tous les frais accessoires, y compris par exemple le chauffage et l'eau chaude. Si ces frais sont inclus dans le loyer, c'est au bailleur qu'il incombe de commander le mazout et de mandater le ramoneur. Le locataire ne peut pas se substituer à lui ; s'il le fait, il assume les coûts correspondants (TF 4A_194/2012 du 20 juillet 2012, consid. 2.5).

Les parties au contrat de bail peuvent également convenir que le locataire assume directement toutes les dépenses du bailleur ou de tiers, liées à l'utilisation de la chose louée. Contrairement au principe légal, le locataire supporte, dans ce cas, le risque économique et financier. Ce système est fréquemment appliqué pour la location de villas individuelles (ex. : combustible, ramonage, eau, éclairage, entretien du jardin, etc.) mais également dans les appartements pourvus d'installations individuelles de chauffage / eau chaude (chaudière individuelle à gaz) (Lachat, *op. cit.* p. 406). Dans ce cas, les frais sont souvent facturés et adressés directement au preneur (Bieri, *op. cit.*, n. 34 ad art. 257a - 257b CO), de sorte que selon Lachat, il ne s'agit pas de frais accessoires, mais de frais dit « de consommation », dont le fondement ne réside pas dans le bail mais dans un autre contrat indépendant, comme c'est en général le cas pour l'électricité ou les télécommunications (cf. Lachat, *op. cit.*, p. 406-407). Selon Bieri, on ne saurait toutefois assimiler pleinement ces frais aux frais de consommateur dans la mesure où ils doivent être clairement convenus entre les parties (Bieri, *op. cit.*, n. 34 ad art. 257a - 257b CO). Le Tribunal fédéral n'exclut toutefois pas à cet égard un accord par acte concluants (ATF 133 III 493). Ainsi, Lachat - en se référant à Aellen - admet que la facturation séparée de certains frais accessoires puisse être convenue d'une manière implicite dans certaines circonstances, notamment lors que le logement est pourvu d'un boiler ; il relève toutefois

- en se référant notamment aux arrêts TF 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 consid. 2.4 et 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.2.1) - qu'il ne suffit pas que le locataire ait payé à une ou plusieurs reprises des frais accessoires indus pour en déduire qu'il existe un accord tacite à leur sujet (Lachat, op. cit. p. 404).

3.2.2 La maxime simplifiée est applicable au présent litige (art. 243 al. 2 let. c CPC) et avec elle la maxime inquisitoire simple - sociale - (art. 247 al. 2 CPC), dont la portée est toutefois fortement réduite lorsque la partie, comme c'est le cas ici, est assistée d'un mandataire professionnel (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, 2^e éd. [cité ci-après : CR CPC], n. 7 ad art. 247 CPC). Néanmoins, le juge peut se fonder sur tous les faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas invoqués (Tappy, op. cit., n. 23 ad art. 247 CPC). Enfin, le Tribunal fédéral considère non arbitraire de se baser sur les allégations d'une partie non contestées par l'autre lorsque la maxime inquisitoire simple s'applique (Tappy, op. cit., n. 27a ad art. 247 CPC).

3.3 En l'espèce, la bailleresse a allégué à la fois que le bail initial ne prévoyait pas de charges venant s'ajouter au loyer de 1'200 fr. (cf. all. 50 et 64 de la réponse du 17 décembre 2020), mais aussi que les locataires disposaient de leur propre installation de chauffage et production d'eau chaude, laquelle ne chauffait que leurs locaux et non ceux de la bailleresse, qui vit dans le même immeuble (cf. all. 71 ss de la réponse du 26 mai 2021). Deux inspections locales ont été tenues, dont la seconde a établi que l'appartement des locataires était équipé d'une chaudière et d'un boiler (cf. p.-v. d'audience du 10 juin 2021, ch. 11 let. c des faits), cela dès le début du bail en 1987, comme en témoigne le courrier du 5 janvier 1988 de l'intimé concernant la réparation de l'installation (cf. ch. 2 des faits). Enfin, il ressort des factures produites que les intimés s'acquittent directement auprès des Services industriels de Lausanne de frais de gaz (cf. ch. 10 des faits). Ces éléments permettent d'admettre qu'il est établi que les locataires disposaient de leur propre installation de chauffage et eau chaude, fonctionnant au gaz, et qu'ils s'en sont acquittés directement auprès du fournisseur de gaz depuis 1987, soit

sur une période de plus de trente ans. Partant, on doit en conclure qu'il existe entre les parties une convention implicite prévoyant que les locataires paient leur propre consommation de gaz liée au chauffage et à l'eau chaude dans leur logement. Le fait de revenir après une telle durée de bail sur des frais acquittés par eux en lien avec une installation de production de chauffage et eau chaude dont ils sont seuls bénéficiaires frise d'ailleurs la mauvaise foi.

L'appel doit ainsi être admis sur ce point, l'appelante ne devant pas le versement aux locataires de la somme de 28'140 fr. 31.

4.

4.1 Dans un deuxième moyen, l'appelante conteste la justification d'une baisse de loyer de 21,26 %. Selon elle, un pourcentage de 21,26% appliqué à un loyer mensuel de 1'340 fr. correspond à un maximum que ni la loi ni l'OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11) n'imposent de manière impérative. Il y aurait, d'après elle, à tout le moins lieu de diminuer d'abord la réduction pour tenir compte de la hausse de l'IPC, la baisse maximum devant ainsi être de 278 fr. 45. Or, selon l'art. 13 OBLF, une telle réduction n'est due que si l'économie pour le bailleur n'est pas compensée par une hausse des coûts, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque l'appelante a expressément fait valoir des frais dont il paraît exclu de prétendre qu'ils constitueraient uniquement des frais d'entretien différé. Ce serait aux locataires d'apporter la preuve que le loyer serait devenu abusif. Enfin, l'appelante invoque le facteur de hausse de ses charges financières ainsi que le permet l'art. 13 al. 4 OBLF avec divers travaux listés dans son appel. Ainsi, selon elle, la baisse de loyer aurait été accordée à tort, ou à tout le moins partiellement.

4.2 En cours de bail, c'est-à-dire lors du renouvellement de celui-ci, le locataire peut selon l'art. 270a CO demander une baisse de loyer pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison de croire que la chose louée procure un rendement excessif au bailleur, résultant en particulier d'une baisse des coûts.

Le bien-fondé de la prétention du locataire basée sur l'art. 270a CO doit être examiné en fonction des critères de fixation du loyer des art. 269 et 269a CO. Selon une jurisprudence bien établie, une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer ; le locataire se prévaudra, le plus souvent, d'une modification des coûts au sens de l'art. 269a let. b CO, la baisse du taux hypothécaire jouant en pratique un rôle primordial (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2 et les références citées).

Pour appliquer la méthode relative, on examine l'évolution des critères de fixation du loyer entre deux moments : celui de la fixation du précédent loyer et celui de la fixation du loyer contesté (Lachat, op. cit., p. 682, n. 4.1.1). Il faut entendre par dernière fixation du loyer, en dehors de la détermination du loyer en début de bail, la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul. Une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, autrement dit qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne saurait en revanche constituer un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation postérieure. Ce qui importe donc, c'est que la dernière fixation de loyer servant de référence pour déterminer la variation des charges, en particulier l'évolution du taux hypothécaire, corresponde à une modification du montant du loyer ; en dehors du cas du début du bail, il doit s'agir de la fixation d'un montant nouveau (ATF 126 III 124 consid. 2a et les références citées ; TF 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1).

Lors d'une modification de loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu en outre de voir si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF). Il s'agit d'une brèche pratiquée dans la méthode relative. Le juge ne s'arrête pas à la dernière modification du loyer déclarée unilatéralement, mais poursuit son examen rétrospectif jusqu'à la dernière

modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 119 II 348 consid. 4b/dd). La portée de cette règle a toutefois été atténuée ; le juge ne remonte pas au-delà d'une modification consensuelle du loyer, ou d'une transaction qui a pris en compte le taux hypothécaire, ou d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée, ou enfin d'une fixation du loyer selon la méthode absolue (ATF 119 II 348 consid. 4b ; TF 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1). Une modification de 0,25% du TIH suffit pour modifier le loyer (art. 13 al. 1 et 2 OBLF ; ATF 141 III 569 consid. 2.1.1).

S'agissant d'une demande en réduction de loyer, la date déterminante pour la fixation des facteurs de calcul de la baisse sollicitée est le dernier jour où cette demande devait être postée pour parvenir au bailleur la veille du délai de congé. Sont uniquement pris en compte les facteurs de calcul connus de façon certaine au plus tard à ce moment déterminant (ATF 141 III 245 consid. 3 ; ATF 122 III 20 consid. 4b).

Les critères relatifs de fixation du loyer peuvent être compensés entre eux. Ainsi, la baisse du TIH peut être contrebalancée par une hausse des frais d'entretien et des charges courantes, par l'évolution de l'IPC et/ou par des prestations supplémentaires du bailleur (Lachat, op. cit., p. 703 et les références citées).

Une prestation est « supplémentaire » lorsqu'elle n'a pas encore été prise en compte dans l'accord passé entre le bailleur et le locataire. Seul l'état convenu est déterminant et non l'état réel des locaux au début de la location (Lachat/Stastny, op. cit., p. 602). Sont réputés être des prestations supplémentaires les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, les prestations accessoires supplémentaires et, partiellement, les importantes réparations (art. 14 al. 1 OBLF). Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques énumérées à l'art. 14 al. 2 OBLF (TF 4A 531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1). Les améliorations créant des plus-values consistent en des travaux et des installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en

améliorent la qualité et l'adaptent au goût du jour. Elles doivent être distinguées des travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation. Sauf accroissement de leurs coûts, ces travaux ne justifient aucune majoration du loyer (Lachat/Stastny, op. cit., p. 603).

La partie à qui profite la compensation doit s'en prévaloir et en apporter la preuve, le juge ne l'appliquant pas d'office. Pour faire valoir la compensation, le bailleur n'a pas à notifier une formule officielle. La pratique admet en effet que le bailleur se prévale de ses moyens de défense dans le cadre du procès, selon les formes requises par le droit de procédure (Lachat, op. cit., n. 7.1 p. 703 et les références citées).

4.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que la demande de diminution de loyer des intimés a été faite dans les formes et les délais légaux, de sorte qu'il se justifie d'entrer en matière sur celle-ci.

L'appelante ne conteste pas non plus le constat des premiers juges aux termes duquel une baisse de taux hypothécaire de 3,5% à 1.25% aboutit, sur la base de l'art. 13 OBLF, à une baisse de loyer de 21,26%. Elle se réfère toutefois à l'IPC des mois d'août et de septembre 2021 qui, sur la base 2000, est de 109% pour indiquer que ce facteur de hausse compenserait partiellement le facteur de baisse, de sorte qu'il ne serait pas justifié de procéder à une diminution maximum. Cependant, comme le relèvent à juste titre les intimés, pour calculer l'IPC dans le cadre d'une baisse de loyer en cours de bail, il faut tenir compte de celui qui est connu le dernier jour où le locataire peut demander sa baisse de loyer. Or, en l'espèce, la baisse a été demandée pour le 1^{er} avril 2021, alors que le préavis était de quatre mois. C'est ainsi l'IPC de novembre 2020, soit 107.7 qui devait être retenu, ce qu'ont fait à juste titre les premiers juges. Or, c'est sur ce même IPC que se fonde la transaction du 26 février 2008. Force est donc de conclure que seul le taux hypothécaire de référence a évolué depuis cette transaction, de sorte que la baisse accordée aux intimés est correcte.

L'appelante soutient encore que la preuve du loyer abusif reviendrait aux locataires en relation avec les travaux de plus-value, ce qui est faux. En effet, l'évolution négative du taux hypothécaire de référence suffit à elle seule pour justifier une baisse de loyer proportionnelle sous réserve de l'augmentation de l'IPC dont on a vu que ce n'était pas le cas ou d'une hausse des charges d'exploitation qui doit, elle, être prouvée par le bailleur, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce, comme le retiennent les premiers juges de façon convaincante dans leur jugement. On relèvera au demeurant que quand bien même les factures produites par l'appelante auraient permis de retenir l'existence de travaux à plus-value, ce qui n'est pas le cas, on ignore l'étendue de celle-ci et sa répartition entre le logement des intimés et celui de l'appelante, aucune information ou pièce n'ayant été produite à cet égard. Il est ainsi parfaitement impossible de procéder à un calcul quelconque. On notera encore que l'appelante ne produit pas un tel calcul en appel, alors même que les premiers juges avaient relevé cette lacune, ce qui tend à prouver qu'elle n'est pas en mesure d'y procéder.

Partant, mal fondé, ce moyen doit être écarté et le jugement entrepris confirmé sur ce point.

5.

5.1 Enfin, l'appelante conteste le caractère abusif du congé. Selon elle, la résiliation a certes été notifiée après que les locataires ont demandé une réduction de loyer, mais cette demande de réduction massive intervenait alors que l'utilité et le confort du logement n'étaient en rien diminués et qu'au contraire, une partie au moins des travaux récents payés par le bailleur tendaient à améliorer le confort des lieux. Elle aurait été choquée par les exigences des intimés qui entendaient bénéficier d'un loyer inférieur à celui qui avait été stipulé plus de trente ans auparavant. Elle vit seule dans le logement des étages supérieurs, ne souhaite pas avoir de conflit avec ses voisins et ne veut pas quitter les lieux elle-même. Elle envisageait mal que des personnes paraissant inamicales continuent longtemps à habiter sous le même toit qu'elle. En annulant le congé, les premiers juges auraient ainsi sous-estimé les

problèmes humains posés par la proximité des logements des intimés et de l'appelante.

5.2

5.2.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée - ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) -, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les références citées). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 I 1191 consid. 3.2.1, JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus de droit - soit l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude

contradictoire - justifient l'annulation du congé. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les références citées).

Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1), ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, pp. 962-963).

5.2.2 L'art. 271 al. 1 CO constitue la règle générale qui peut trouver application lorsqu'aucune des hypothèses de l'art. 271a CO n'est réalisée. Cette dernière norme dispose en particulier, à son alinéa 1^{er} let. a, qu'est annulable le congé donné par le bailleur parce que le locataire a fait valoir, de bonne foi, des prétentions découlant du bail. La norme tend à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Elle vise la résiliation donnée au locataire pour le punir d'avoir émis, hors procédure, des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur le droit applicable à ce contrat. Peu importe la nature des droits dont le locataire s'est prévalu ou entend se prévaloir, pourvu qu'il ne s'agisse pas de bagatelles. Le locataire doit démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité, elle, peut résulter d'une vraisemblance prépondérante (preuve par indices). Le juge constate le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances ; le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (TF 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1). La motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale. Si le bailleur parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application. Lorsqu'en

revanche, le bailleur refuse de motiver le congé - étant précisé que conformément à l'art. 271 al. 2 CO, la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande -, tarde à le faire ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (Lachat, op. cit., p. 968-970).

5.2.3 La validité du congé ordinaire étant présumée, il appartient à celui qui en demande l'annulation de renverser cette présomption en prouvant les circonstances de fait qui permettent de constater le caractère abusif de la résiliation ; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle. Savoir si un congé contrevient aux règles de la bonne foi s'examine au moment où il est signifié (ATF 138 III 59, JdT 2014 II 418 consid. 2.1 in fine ; ATF 135 III 112 consid. 4.1).

5.3 En l'espèce, la position des premiers juges est motivée sur plus de 6 pages, dont il ressort de façon parfaitement claire que l'appelante n'a réussi à démontrer aucun des griefs qu'elle a soulevés. Elle n'a au reste pas produit une seule lettre d'avertissement malgré les innombrables manquements relevés. Bien au contraire, elle a même affirmé aux premiers juges que c'était bien la demande de baisse de loyer qui était à l'origine de la résiliation litigieuse. Elle a par ailleurs réitéré cette affirmation devant le Procureur alors même qu'elle avait connaissance du jugement querellé. Les vagues explications contenues à cet égard dans l'appel ne sont en aucun cas convaincantes et l'appelante ne s'attarde du reste pas sur ses déclarations, si ce n'est pour dire qu'elle a été choquée de la demande des intimés. En définitive, il s'agit, comme retenu par les premiers juges, d'un congé de représailles. Les motifs retenus par l'autorité précédente, qui ne prêtent pas le flanc à la critique, peuvent être confirmés.

6.

6.1 Dans un dernier moyen sommairement motivé, l'appelante soutient que les conditions auxquelles les art. 12 al. 2 et 3 LJB (Loi sur la

juridiction en matière de bail du 9 novembre 2019 ; BLV 173.655) permettraient de mettre des frais et dépens à la charge d'une partie ne sont pas remplies en l'espèce. Elle soutient qu'elle n'a pas ouvert action, qu'elle n'a pas agi de manière téméraire et qu'elle n'a en rien compliqué inutilement le procès. Ainsi, les frais auraient dû être laissés à la charge de l'Etat et aucun dépens n'auraient dû être alloués.

6.2 Selon l'art. 12 al. 2 et 3 LJB, une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement la procédure peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum et des dépens d'un montant maximum de 1'500 francs. La témérité et la complication inutile de la procédure sont des notions étroites, appliquées de manière restrictive (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 10 ad art. 115 CPC). La témérité se réfère à la position de fond de la partie, alors que la complication inutile de la procédure concerne le comportement procédural de la partie (CACI 21 décembre 2018/729).

6.3 En l'espèce, le grief lié aux frais accessoires a été admis en appel, de sorte qu'il y a lieu de considérer que, globalement, l'appelante n'a pas agi de manière téméraire, même si la position défendue par l'appelante au sujet de la résiliation, prise isolément, pourrait être considérée comme téméraire. Partant, il y a lieu de réformer le jugement en supprimant les dépens et l'émolument mis à la charge de l'appelante pour témérité, dont l'application est très restrictive.

7.

7.1 En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que les chiffres III, IV et V de son dispositif sont supprimés.

7.2 L'appelante succombe sur le congé et la baisse de loyer, mais obtient gain de cause sur une partie des prétentions – soit la restitution du coût du gaz –, ce qui correspond à un peu moins de 20% de la valeur litigieuse totale de 134'520 fr. 30 (28'140 fr. 30 + 68'400 fr. [baisse de loyer : 285 fr. x 12 x 20]+ 37'980 [annulation du congé : 1'055 fr. x 12

mois x 3 ans] ; cf. Lachat, le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 172). Ainsi, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'345 fr. (art. 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 à raison de 4/5, soit 1'876 fr. et à la charge des intimés à raison de 1/5, soit 469 fr., (art. 106 al. 2 CPC).

L'appelante devra en outre verser aux intimés, solidairement entre eux, le montant de 1'200 fr. (2'000 fr. x [4/5 - 1/5]) à titre de dépens réduits de deuxième instance.

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Le jugement est réformé aux chiffres III à V de son dispositif, comme il suit :
 - III. (supprimé).
 - IV. (supprimé).
 - V. (supprimé).

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'345 fr., sont mis à la charge de l'appelante J._____ par 1'876 fr. (mille huit cent septante-six francs) et à la charge des intimés A.T._____ et B.T._____, solidairement entre eux, par 469 fr. (quatre cent soixante-neuf francs).
- IV. L'appelante J._____ versera aux intimés A.T._____ et B.T._____, créanciers solidaires, la somme de 1'200 fr. (mille

deux cents francs) à titre de dépens réduits de deuxième instance.

V. 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 Laurent Fischer (pour J. _____),
- Mes César Montalto et Laura Emonet (pour A.T. _____ et B.T. _____)

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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

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

Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :