

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 29 avril 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. F. Meylan et Giroud
Greffière : Mme Lopez

**Art. 269a let. a, 271 al. 1, 274d al. 3 CO; 11 OBLF; 452, 465 al. 1
CPC**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **K._____SA**, à Genève, défenderesse, contre le jugement rendu le 15 octobre 2008 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant la recourante d'avec **A.L._____**, à Puidoux, et **B.L._____**, à Lutry, demandeurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 15 octobre 2008, dont les considérants écrits ont été notifiés aux parties le 11 février 2009, le Tribunal des baux du canton de Vaud a prononcé que la résiliation de bail notifiée par la défenderesse K._____SA aux demandeurs A.L._____ et B.L._____ le 23 juin 2005 pour le 1^{er} octobre 2005 à midi, relative à un appartement de six chambres plus hall, cuisine, salle de bains, WC et cave au quatrième étage de l'immeuble sis [...] est annulée (I), que la résiliation de bail notifiée par la défenderesse aux demandeurs le 4 octobre 2005 pour le 1^{er} mars 2006, relative à un local de 7 m² - local archives - au cinquième étage de l'immeuble sis à [...] est annulée (II), que le jugement est rendu sans frais ni dépens (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (IV).

Ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC, Code de procédure civile du 14 décembre 1966, RSV 270.11), retient les faits suivants :

La bailleresse K._____SA a conclu le 9 décembre 1974 un bail à loyer avec feu C.L._____, père des demandeurs A.L._____ et B.L._____, portant sur un appartement de six pièces, avec cave au quatrième étage de l'immeuble sis à [...], pour un loyer mensuel de 785 fr., plus 120 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude. Conclu pour durer du 1^{er} avril 1975 au 1^{er} avril 1976, le bail devait se renouveler, aux mêmes conditions, de trois mois en trois mois sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties trois mois au moins avant l'échéance du bail. Dès le 1^{er} janvier 1995, le loyer a été augmenté à 1'277 fr. par mois, plus 130 fr. de charges. L'immeuble n° 40-42 où se trouve l'appartement est un bâtiment datant des années 1925-1926.

Le 27 août 1976, K._____SA et C.L._____ ont en outre conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local de 7 m² sis au cinquième étage de l'immeuble précité pour un loyer mensuel net de 50

francs. Le bail était prévu pour durer du 1^{er} septembre 1976 au 1^{er} avril 1977, puis se renouveler pour trois mois, et ainsi de suite de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois avant l'échéance du bail. Dès le 1^{er} juillet 1992, le loyer du local s'est élevé à 70 fr. par mois.

A la suite du décès de C.L. _____ survenu le 10 février 2005, A.L. _____ et B.L. _____ ont, par courrier du 10 mai 2005, informé la régie N. _____, que ce dernier souhaitait conserver les baux de l'appartement et du local de leur père.

Dans un courrier du 23 mai 2005, la régie a répondu que les locaux en question ne pouvaient pas être attribués aux prénommés, au motif que la politique de la société propriétaire était d'entreprendre des travaux de rénovation des appartements dès leur libération. La régie a convoqué A.L. _____ et B.L. _____ à un état des lieux de sortie pour le 15 juin 2005.

Dans un courrier du 28 mai 2005, A.L. _____ et B.L. _____ ont fait savoir à la régie N. _____ qu'ils n'entendaient pas mettre un terme au contrat de bail.

Sur formule officielle du 23 juin 2005, adressée à chacun des demandeurs personnellement, K. _____ SA a résilié le bail de l'appartement litigieux pour le 1^{er} octobre 2005. Elle a par ailleurs résilié le bail relatif au local sur formule officielle du 4 octobre 2005, adressée à chacun des demandeurs personnellement, avec effet au 1^{er} mars 2006.

Par requête du 14 décembre 2005 adressée au Tribunal des baux du canton de Vaud, A.L. _____ et B.L. _____ ont conclu à l'annulation de la résiliation du 23 juin 2005 et de celle du 4 octobre 2005; subsidiairement, ils ont conclu à ce que les baux de l'appartement et du galetas soient prolongés jusqu'au 1^{er} octobre 2009.

Dans un procédé écrit du 8 février 2006, K. _____ SA a conclu essentiellement au rejet de la requête.

Par jugement du 5 avril 2006, le Tribunal des baux a annulé les résiliations notifiées aux demandeurs.

Par arrêt du 11 avril 2007 (n° 141/I), la Chambre des recours a admis le recours interjeté par K. _____ SA, annulé d'office le jugement précité et renvoyé la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement, considérant que l'établissement des faits par l'autorité de première instance était incomplet.

Reprenant l'instruction de la cause, la Présidente du Tribunal des baux a imparti un délai à la partie bailleresse pour produire une note de calcul de rendement net de l'appartement litigieux au 31 mai 2005, accompagnée de toutes les pièces justificatives propres à établir chaque élément de ce calcul. Elle a également invité les parties à formuler ou renouveler, dans ce même délai, leurs éventuelles réquisitions de production de pièces, en précisant que les parties étaient libres de produire des éléments comparatifs tendant à établir si le loyer pouvait être augmenté ou non.

K. _____ SA a produit un certain nombre d'éléments comparatifs situés dans le quartier où se trouve l'appartement litigieux. Dans un courrier du 28 janvier 2008, elle a notamment requis que le tribunal procède à une inspection locale et à la mise en œuvre d'une expertise afin d'analyser la pertinence des objets soumis à titre de comparaison.

La Présidente du Tribunal des baux a tenu une audience le 20 février 2008, lors de laquelle la bailleresse a requis une inspection locale de l'immeuble abritant l'appartement litigieux, confirmé sa requête tendant à ce qu'une expertise soit établie sur les objets soumis à comparaison et précisé n'avoir pas de pièces supplémentaires à produire permettant le calcul du rendement de l'immeuble.

Lors de l'audience du 4 juin 2008, le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale de l'appartement loué par les demandeurs à [...] et d'un logement vide au premier étage de ce même immeuble, à l'inspection extérieure des immeubles sis [...], à l'inspection extérieure, y compris l'entrée, des immeubles sis [...]. Lors de cette audience, K._____SA a réitéré sa requête tendant à la mise en œuvre d'une expertise, mesure d'instruction que le tribunal n'a pas estimé nécessaire. Au cours de l'audience, les parties ont admis que l'appartement litigieux était d'une surface de 141 m².

Il ressort ce qui suit des pièces produites en relation avec les appartements mentionnés par K._____SA comme éléments de comparaison et de l'inspection locale à laquelle le Tribunal des baux a procédé :

- L'immeuble qui abrite l'appartement litigieux se situe dans une avenue qui se caractérise par son côté résidentiel et central et qui permet de joindre les commerces du centre ville en quelques minutes à pied. Le côté nord du bâtiment abrite l'entrée principale et donne sur le trafic, alors que le côté sud du bâtiment est préservé des nuisances sonores et bénéficie d'une très belle vue dégagée sur le lac Léman. L'enveloppe de l'immeuble n'a pas été entretenue régulièrement, elle n'a pas bénéficié de travaux importants et présente un aspect vétuste en particulier du côté sud où elle est fissurée. Les colonnes de chute et le système électrique de l'immeuble sont d'époque. Depuis que feu C.L._____ est entré dans l'appartement, aucun travail d'entretien ou de rénovation n'a été entrepris dans l'appartement par le propriétaire, les fenêtres sont anciennes et ne disposent pas de verres isolants, la peinture, les boiseries, les moquettes et les autres revêtements sont défraîchis, le bruit de fonctionnement de l'ascenseur est clairement audible dans l'appartement et l'étanchéité sur les balcons est abîmée.

- L'immeuble sis [...] est un immeuble moderne qui date de l'année 1979.

- L'immeuble sis [...], qui date de 1968, est situé sur un axe routier beaucoup plus important et plus bruyant que l'avenue où se trouve l'appartement litigieux.

- L'immeuble sis [...] date de 1880 et a été rénové en 2007.

- L'immeuble sis [...], construit en 1993, abrite un appartement de six pièces et demi au deuxième étage d'une surface de 177 m². Depuis le 1^{er} octobre 2000 et jusqu'à l'entrée de nouveaux locataires en août 2007, le loyer mensuel de cet appartement a été de 1'329 fr., plus charges, soit 90 fr. 10 le m². L'immeuble en question se situe en retrait des axes routiers, dans un environnement particulièrement calme et préservé.

- L'immeuble précité abrite également un appartement de six pièces et demi de 177 m² au troisième étage dont le loyer est de 2'160 fr. par mois, plus les charges. Cet appartement a été rénové en octobre 1993 et dispose d'une cuisine équipée.

- L'immeuble sis [...], construit en 1907, a bénéficié de travaux de rénovation des façades, fenêtres et de la toiture en 1998, l'ascenseur ayant par ailleurs été changé en 2004.

- L'immeuble sis [...], construit en 1897, a bénéficié de travaux de rénovation au niveau de son enveloppe extérieure et des parties communes en 2003.

Plusieurs logements proposés à la comparaison dans cet immeuble ont été entièrement rénovés, soit les appartements n° 003, 010 et 012.

Cet immeuble abrite en outre un appartement n° 002 de cinq pièces au sous-sol dont le loyer est de 986 fr. par mois dès le 1^{er} octobre 2002, un appartement n° 005 de six pièces au premier étage dont le loyer mensuel est de 1'442 fr. depuis le 1^{er} octobre 2002, un appartement n°

011 de six pièces au quatrième étage dont le loyer est de 1'180 fr. par mois dès le 1^{er} octobre 2002.

- L'immeuble sis [...], construit en 1903, propriété de J._____, abrite notamment un appartement de cinq pièces et demi au rez-de-chaussée d'une surface de 164 m², qui a été entièrement rénové depuis 2000; un appartement de six pièces et demi au rez-de-chaussée d'une surface de 164 m² dont le loyer mensuel est de 2'500 fr. au 30 juin 2005, soit 182 fr. 93 le m²; un appartement de six pièces et demi au rez-de-chaussée d'une surface de 164 m² dont le loyer est de 1'542 fr. par mois au 30 juin 2005, soit 112 fr. 83 le m²; un appartement de cinq pièces et demi au deuxième étage d'une surface de 164 m² dont le loyer est de 2'035 fr. par mois au 30 juin 2005, soit 148 fr. 90 le m²; un appartement de quatre pièces et demi dans les combles d'une surface de 113 m² dont le loyer est de 2'400 fr. par mois, soit 254 fr. 87 le m².

- L'immeuble sis [...], qui date des années 1927-1928, propriété de caisse de pensions R._____, abrite un appartement de sept pièces et demi au troisième étage d'une surface de 185 m²; un appartement de six pièces et demi au deuxième étage d'une surface de 140 m² dont le loyer est de 1'280 fr. par mois, soit 109 fr. 71 le m²; un appartement de sept pièces et demi au premier étage d'une surface de 166 m² dont le loyer mensuel est de 1'641 fr., soit 118 fr. 63 le m². En relation avec ces appartements, seul l'état locatif de l'immeuble a été produit.

En droit, après avoir relevé que le motif du congé était économique puisque la défenderesse avait l'intention de rénover et de relouer l'appartement à des tiers en vue d'obtenir un loyer plus élevé et plus conforme au prix du marché, les premiers juges ont examiné l'admissibilité d'un loyer plus élevé en procédant à une comparaison des loyers usuels du quartier, la défenderesse n'ayant pas été en mesure de produire les pièces nécessaires à l'établissement du calcul de rendement net de l'appartement litigieux. Ils ont considéré qu'en faisant une application atténuée des critères de comparaison, au mieux seuls deux

appartements pouvaient être retenus, à savoir un des appartements de l'immeuble sis à [...], sauf celui ayant fait l'objet d'une rénovation, ainsi que l'appartement de sept pièces et demi au premier étage d'une surface de 166 m² situé dans l'immeuble sis [...]. Il n'était ainsi pas démontré de façon satisfaisante que la défenderesse pouvait obtenir un loyer non abusif plus élevé d'un nouveau locataire et celle-ci devait se voir opposer l'absence de preuve du motif du congé allégué par elle. Les premiers juges ont ainsi annulé les résiliations litigieuses estimant qu'elles contrevenaient aux règles de la bonne foi. S'agissant de l'expertise requise par la défenderesse en vue de prouver les loyers usuels, les premiers juges ont considéré qu'elle devait être refusée.

B. K. _____ SA a recouru contre ce jugement par acte du 16 février 2009, en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation, ainsi qu'à la réforme en ce sens que les résiliations sont valables et qu'un délai au 1^{er} octobre 2009 est fixé aux locataires pour restituer les objets loués.

Elle a exposé ses moyens et confirmé ses conclusions dans un mémoire du 14 avril 2009.

En droit :

1. Les articles 444, 445 et 451 chiffre 2 CPC, applicables par renvoi de l'article 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Interjeté en temps utile (art. 458 CPC), le recours est recevable en la forme. Il tend à la nullité et à la réforme du jugement entrepris.

2. En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC). Saisie d'un recours en nullité, la Chambre des recours n'examine que les moyens dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

En nullité, la recourante se plaint en substance d'une violation du droit à la preuve (art. 8 CC, Code civil du 10 décembre 1907, RS 210), d'une instruction insuffisante et d'une appréciation arbitraire des preuves. Les critiques émises portent ainsi sur l'établissement des faits et l'appréciation des preuves. Or, des telles critiques peuvent être soulevées dans le cadre d'un recours en réforme compte tenu du pouvoir d'examen de la Chambre des recours dans le cadre de ce recours (art. 452 al. 2 CPC). Par conséquent, aucun grief à ce propos ne saurait être soulevé à l'appui d'un recours en nullité, qui est subsidiaire (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 14 ad art. 444 CPC, p. 655). Partant, le recours en nullité est irrecevable.

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

3. Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (art. 452 al. 1ter et 456a CPC applicables par le renvoi de l'art. 13 LTB; JT 2003 III 3). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC).

4. a) A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO, Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), la loi prévoit, de manière générale, que le congé, donné

par l'une ou l'autre des parties, est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Tout congé prononcé dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Commentaire romand, n. 2 ad art. 271 CO, p. 1430). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (USPI, Droit suisse du bail à loyer, Commentaire, Genève 1992, n. 10 ad art. 271 CO, p. 551; SVIT, Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, 3^{ème} éd., Zurich 2009, n. 41 ad art. 271 CO, p. 736).

En l'espèce, les congés sont a priori valables puisque intervenus dans les formes et pour l'échéance contractuelle. Il convient d'examiner s'ils sont conformes à la bonne foi dans les circonstances concrètes.

La protection accordée par l'art. 271 al. 1 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), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (SJ 2003 I 261 c. 2.2). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 3.1, publié in CdB 2005, p. 33; SJ 2003 I 261). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 c. 4a p. 32). En revanche, le congé donné pour l'échéance en vue de vendre un domaine dans de meilleures conditions ne contrevient pas aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. De même, le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (TF 4C.343/2004 précité; ATF 120 II 105 c. 3b/aa). Dans ce dernier cas, où le congé est dicté par des considérations d'ordre économique, son admission suppose que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé par le preneur dont le bail est résilié; il faut alors déterminer si le loyer peut être augmenté en application de la méthode absolue (loyers usuels du quartier; calcul de rendement). Si une

hausse de loyer est possible selon ces critères, le congé ne saurait contrevenir aux règles de la bonne foi (ibidem).

b) En l'espèce, la recourante n'a pas été en mesure de produire les pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement (jugement, p. 7). La question à résoudre par le Tribunal des baux était donc celle de savoir si, eu égard aux loyers usuels dans la localité ou le quartier, la recourante pouvait relouer plus cher l'appartement litigieux. Autrement dit, la recourante était-elle en mesure d'exiger d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, conforme aux prix du quartier et ne lui procurant pas un rendement excessif (cf. ATF 120 II 105 précité, c. 3c p. 111).

Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 OBLF (ordonnance fédérale sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990, RS 221.213.11), les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1). Pour pouvoir tirer des conclusions qui offrent quelque sécurité, il faut disposer en règle générale de cinq éléments de comparaison au moins, qui présentent pour l'essentiel les mêmes caractéristiques que la chose louée au regard des critères mentionnés à la disposition précitée (ATF 123 III 317 c. 4a).

Au cas où, nonobstant l'application de la maxime d'office (art. 274d al. 3 CO), un doute subsiste quant à la possibilité de majorer le loyer en cause, le bailleur en supporte les conséquences. En effet, même si le fardeau de la preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi incombe au demandeur à l'action en annulation (art. 8 CC), la partie qui résilie a 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. Lorsque ce motif consiste dans le

désir de majorer le loyer, il est normal, et du reste conforme aux prescriptions de l'art. 274d al. 3 CO, que le bailleur produise toutes les pièces pertinentes et, s'il ne le fait pas, qu'il doive se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué par lui (ATF 120 II 105 précité, c. 3c). Cette jurisprudence confirme le principe, intangible, voulant qu'il appartienne au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Cependant, pour une hypothèse particulière, à savoir la volonté du bailleur de majorer le loyer, la même jurisprudence a atténué ce principe en lui opposant un autre principe, lui aussi ancré dans le droit fédéral (art. 274d al. 3 CO), qui commande au bailleur de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession, nécessaires à la vérification du motif allégué (TF 4A_472/2007 du 11 mars 2008 c. 2.1).

Commentant l'arrêt 4A.472/2007 susmentionné, Futterlieb (in MRA 2008 p. 113, spéc. p. 119) a émis l'avis qu'en réalité, le Tribunal fédéral avait en fait dérogé au principe, tout en déclarant celui-ci intangible, selon lequel c'est au destinataire du congé de prouver son caractère abusif, au motif que la volonté du bailleur de majorer le loyer représentait une hypothèse particulière.

En l'espèce, comme l'a retenu la Chambre des recours dans l'arrêt précité du 11 avril 2007 concernant les mêmes parties et le même logement, on se trouve dans un cas où la modicité du loyer compte tenu du nombre de pièces apparaît flagrante (c. 8 de l'arrêt). En pareille hypothèse, la jurisprudence admet en particulier que les exigences de comparaison pour les loyers usuels du quartier sont atténuées (cf. TF 4C.343/2004 précité, c. 3.2 dernier paragraphe).

C'est ainsi que dans l'arrêt précité 4C.343/2004, où il était question de locaux commerciaux loués depuis près de vingt ans pour un montant s'élevant en dernier lieu à 166 fr. par m² alors qu'un montant variant du double au quintuple était payé pour des locaux proposés en comparaison, le Tribunal fédéral n'a pas sanctionné le fait que les exemples de comparaison ne répondaient "pas tous strictement aux

exigences de comparaison posées par la jurisprudence en matière de hausse de loyer"; la différence étant tellement flagrante, il pouvait "être admis sans autre que le loyer actuellement payé par la défenderesse (était) inférieur à la moyenne des loyers usuels du quartier" (c. 3.2 in fine).

Cependant, dans l'arrêt 4A_472/2007 précité, où il était question d'un appartement de quatre pièces d'une surface de 77 m² dans un immeuble datant de 1920 sis à Genève dans un quartier calme et dont le loyer mensuel s'élevait à 681 fr., le Tribunal fédéral a considéré que "le seul fait" qu'un tel loyer pouvait "apparaître notoirement bas, et qu'il ne soit de prime abord pas exclu que le bailleur puisse obtenir un loyer plus élevé d'un nouveau locataire" ne changeait rien à la nécessité d'appliquer la méthode absolue sous l'angle du critère des loyers du marché conformément à l'art. 11 al. 1 OBLF; dès lors que seules des statistiques cantonales avaient été produites par le bailleur, celles-ci n'avaient pu fournir que des indices qu'une hausse de loyer était possible, alors qu'une preuve stricte était exigée, ce qui conduisait à opposer au bailleur l'absence de preuve du motif de congé et à annuler la résiliation litigieuse (c. 2.4).

c) En l'espèce, les premiers juges ont écarté trois objets de comparaison en raison de l'année de construction des immeubles les abritant, un important écart les séparant de l'année de construction de l'immeuble litigieux, soit 53 ans pour l'immeuble sis [...], 45 ans pour l'immeuble sis [...] et 42 ans pour l'immeuble sis [...]. Ils ont également écarté les objets proposés à la comparaison situés dans l'immeuble sis [...], au motif que cet immeuble n'était pas comparable à l'immeuble litigieux en raison de son emplacement, précisant en outre que l'appartement situé au troisième étage de cet immeuble avait été rénové en octobre 1993 et que l'appartement situé au deuxième étage avait été loué, avant l'arrivée de nouveaux locataires en août 2007, à un prix inférieur à celui de l'appartement litigieux. Ils ont également considéré que l'immeuble sis [...] ne pouvait pas être comparé à l'immeuble des demandeurs, en raison des travaux de rénovation dont il avait bénéficié. Il en allait de même de l'immeuble sis [...], dont l'enveloppe extérieure et les

parties communes avaient été rénovées. Par ailleurs, trois appartements proposés à la comparaison dans cet immeuble avaient été entièrement rénovés; quant aux autres qui n'avaient apparemment pas été rénovés, les premiers juges ont relevé que le loyer était soit moins élevé (appartement n° 002 de cinq pièces au sous-sol dont le loyer était de 986 fr. et appartement n° 011 de six pièces au quatrième étage dont le loyer était de 1'180 fr.), soit relativement proche (appartement n° 005 de six pièces au premier étage dont le loyer était de 1'442 fr.). S'agissant des appartements situés dans l'immeuble de l'avenue de [...], les premiers juges ont relevé qu'il existait d'importantes différences de loyers entre ces appartements et que l'état de ces logements n'était pas connu. S'agissant de l'immeuble sis [...], les premiers juges ont retenu que la surface de 185 m² de l'appartement de sept pièces et demi au troisième étage présentait une différence trop importante par rapport à celui des demandeurs (30 %), de sorte qu'il devait être écarté. Seuls deux appartements de cet immeuble pouvaient entrer en ligne de compte, soit le logement de sept pièces et demi au premier étage d'une surface de 166 m² dont le loyer était de 118 fr. 63 le m² (1'641 fr. par mois), ainsi que l'appartement de six pièces et demi au deuxième étage d'une surface de 140 m² dont le loyer (1'280 fr. par mois, soit 109 fr. 71 le m²) était à un franc près identique au loyer de l'appartement litigieux (108 fr. 70 le m²), le tribunal n'étant toutefois pas en mesure de juger si l'équipement de ces logements était comparable à celui de l'appartement loué par les demandeurs étant donné que seul l'état locatif de l'immeuble avait été produit (jugement, pp. 14 ss).

S'il est patent que le loyer de l'appartement litigieux est bas, cela s'explique en particulier par le fait que le bailleur n'a ni entretenu régulièrement l'enveloppe du bâtiment, ni effectué de travaux importants depuis très longtemps, que les colonnes de chute et le système électrique sont d'époque, que l'appartement litigieux n'a été ni entretenu ni rénové par le propriétaire depuis 1974, que les fenêtres sont anciennes et ne disposent pas de verres isolants et que la peinture et les revêtements sont défraîchis (jugement, pp. 12 et 13). Comme l'ont considéré les premiers juges, il n'était pas possible dans ces conditions d'effectuer une

comparaison avec des logements situés dans des bâtiments ayant fait l'objet de rénovations notamment pour s'adapter aux normes de confort actuel. Les premiers juges pouvaient en particulier s'appuyer sur la jurisprudence selon laquelle des éléments tels que l'existence d'un double vitrage ou d'un raccordement au t l r seau (SJ 2001 I 247) ainsi que l'époque de construction du bâtiment à une vingtaine d'années près (ATF 123 III 317) sont déterminants pour qu'une comparaison puisse être effectuée.

Il incombait dès lors à la recourante de fournir des éléments de comparaison semblables, à savoir des logements vétustes dans des bâtiments résidentiels anciens à proximité du centre ville. Une telle exigence était évidemment difficile à satisfaire, puisque ce genre de bâtiments, vu leur attrait, conduit habituellement leurs propriétaires à investir des montants importants pour leur rénovation, assurés qu'ils sont d'en tirer un profit. Cette exigence était cependant atténuée, conformément à la jurisprudence susmentionnée, par le fait que, eu égard à la moyenne, le loyer de l'appartement litigieux était manifestement bas, de sorte qu'une observation stricte des critères de comparaison habituels ne s'imposait pas. On ne voit cependant pas qu'il ait été possible de renoncer à la caractéristique essentielle du logement en cause, à savoir sa vétusté, puisque c'est celle-ci, induite par l'absence d'investissements du bailleur, qui a déterminé sa valeur économique. Or, tous les logements proposés en comparaison par la recourante se trouvent dans des bâtiments soit construits beaucoup plus récemment que le bâtiment propriété de la recourante, soit rénovés, à l'exception de logements situés aux numéros [...] de l'avenue de [...] (cf. l'inventaire effectué en pp. 14 ss du jugement). Parmi les appartements situés au numéro [...] de l'avenue de [...], l'un d'eux présente une surface plus importante de 30 % excluant ainsi la comparaison avec l'appartement litigieux, l'appartement de six pièces et demi au deuxième étage d'une surface de 140 m² est loué quasiment au même prix que l'appartement loué par les intimés, tandis que l'appartement de sept pièces et demi au premier étage d'une surface de 166 m² est d'un prix plus élevé (118 fr. 63 le m² au lieu de 108 fr. 70 le m²), sans que l'on sache cependant si son équipement est comparable

à celui de l'appartement litigieux. Il en va de même des appartements situés au numéro [...] de l'avenue de [...], dont le seul élément connu est que deux de ces appartements ont fait l'objet d'une rénovation. Même en atténuant les exigences, on ne dispose ainsi pas de cinq éléments de comparaison comme exigé par la jurisprudence et l'approche des premiers juges en pages 14 et suivantes du jugement doit être confirmée. S'agissant des appartements rénovés, la comparaison avec les loyers de ces appartements avant rénovation aurait pu être pertinente, mais la recourante n'a rien allégué à ce sujet. Par ailleurs, les loyers de logements non rénovés dans des immeubles comportant aussi des appartements rénovés (immeubles numéros [...]) ne sont pas plus élevés que celui litigieux en recours.

C'est en vain que la recourante invoque un arrêt rendu par la Chambre des recours le 23 avril 2008 (n° 173/I, publié in CdB 2009, p. 16), dans lequel il a seulement été déclaré qu'une augmentation des exigences en matière de comparaison, réduisant le nombre d'éléments de comparaison à disposition, irait à l'encontre de la volonté du législateur et qu'il ne fallait dès lors pas que le juge fasse preuve "de trop de schématisme ou de formalisme (le bail de comparaison est postérieur de quelques jours au bail litigieux; le bail de comparaison est de même surface mais comprend quatre pièces et non trois) pour rejeter tels ou tels éléments de comparaison". En effet, en écartant des bâtiments rénovés ou récents, les premiers juges n'ont en rien fait preuve de formalisme.

La recourante conteste l'appréciation des premiers juges en relevant qu'ils n'ont pas visité les logements à l'intérieur. S'agissant de l'appartement susmentionné de sept pièces et demi au premier étage d'une surface de 166 m² au numéro [...] de l'avenue de [...], un tel grief, même si cela n'est pas exprimé par la recourante, sous-entendrait que ce logement serait dans le même état que l'appartement litigieux eu égard aux vitrages, aux installations électriques et aux revêtements, ce qui n'a pas seulement été allégué. Même si telle était la réalité, cela ne procurerait, vu les considérations émises ci-dessus, qu'un unique exemple

de loyer quelque peu supérieur, insuffisant comme on l'a vu. Ce grief tombe dès lors à faux.

Quant à une expertise, on ne voit pas sur quel élément technique elle aurait pu porter. Avec les premiers juges, il faut admettre que, lorsque, comme en l'espèce, les pièces nécessaires à une comparaison valable font défaut, la mise en oeuvre d'un tel moyen de preuve ne se justifie pas, puisqu'il n'appartient pas à un expert de suppléer les carences de la partie (Byrde/Giroud-Walther/Hack, in Procédures spéciales vaudoises, 2008, n. 7 ad art. 11 LTB, pp. 123 et 124).

Il est vrai que la recourante a été confrontée à une preuve difficile à rapporter, vu comme exposé ci-dessus le type de bâtiment en cause. Mais cet état de choses est inhérent au défaut d'aménagement et d'entretien de ce bâtiment, soins qui auraient certainement permis au bailleur de réclamer un loyer majoré. Cette abstention du bailleur ne doit précisément pas demeurer sans conséquence au moment d'une résiliation pour motifs économiques, sauf à éluder la réglementation sur les loyers abusifs, ce qui vaut même si le loyer initial peut être contesté par un nouveau locataire, puisque la protection légale vise aussi le locataire en place. L'exigence faite au bailleur de démontrer le caractère non abusif d'un loyer plus élevé que celui qui est en vigueur apparaît ainsi comme un moyen de l'empêcher de choisir la voie de la résiliation dans le but d'éluder la règle qui lui impose de motiver une majoration de loyer (art. 269d al. 2 let. b CO). Il n'est enfin pas choquant que la preuve des conditions d'une résiliation pour motifs économiques soit difficile si le bailleur conserve la faculté d'effectuer des travaux conduisant à une hausse de loyer, respectivement de résilier le bail non pas pour des motifs économiques mais en démontrant que le départ du locataire est nécessaire pour accomplir certains travaux (cf. sur ce dernier point ATF 135 III 112; Ch. rec. du 1^{er} mars 2005 n° 252 c. 6c et 6d) : on ne voit pas en effet, sauf à conclure à l'existence d'un abus de droit, quel est l'intérêt du bailleur d'obtenir un loyer majoré des intimés plutôt que d'un nouveau locataire.

5. En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 994 fr. (art. 232 TFJC, tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile, RSV 270.11.5).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance de la recourante K. _____ SA sont arrêtés à 994 fr. (neuf cent nonante-quatre francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 avril 2009

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

La greffière :

Du

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

- Me Marc-Olivier Buffat (pour K. _____ SA),
- Me Jacques Micheli (pour A.L. _____ et B.L. _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 69'419 francs.

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

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

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

La greffière :