

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 septembre 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 318 al. 1 let. c CPC ; 11 al. 1 OBLF

Statuant sur l'appel interjeté par **K.**_____ et **F.**_____, à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 4 novembre 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **V.**_____, à Lausanne, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 4 novembre 2020, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a fixé à 1'800 fr. le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs F. _____ et K. _____ à la défenderesse V. _____ pour l'appartement de quatre pièces au 5^e étage de l'immeuble sis O. _____ dès le 1^{er} décembre 2017 (I), a astreint la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 17'280 fr. à titre de trop perçu de loyer pour la période du 1^{er} décembre 2017 au 30 novembre 2020 (II), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, statuant sur arrêt de renvoi de la Cour de céans du 30 octobre 2019 (n° 575), les premiers juges ont considéré que, pour fixer le loyer initial, il convenait de se référer aux statistiques publiées par l'Office fédéral de la statistique (ci-après : OFS) relatives au « loyer moyen par m² en francs selon le nombre de pièces, par canton », s'écartant ainsi des propositions de calculs des demandeurs et de la défenderesse. Compte tenu d'un loyer mensuel net moyen de 15 fr. 90 par m² en 2017 pour un logement de quatre pièces situé dans le canton de Vaud, le loyer net de l'appartement litigieux - d'une surface de 103 m² - s'élevait donc à 1'637 francs. Le tribunal a pondéré ce montant en fonction des caractéristiques spécifiques du logement et a estimé que les qualités particulières du logement en cause dépassaient nettement les éléments négatifs qui l'affectent, si bien que la donnée statistique devait être pondérée positivement. Au vu de ces éléments et en se référant à son expérience et à la connaissance qui est la sienne du marché locatif cantonal, le tribunal a considéré que le loyer initial net de l'appartement litigieux devait être fixé à 1'800 fr. par mois dès le 1^{er} décembre 2017, ce qui correspond à un loyer annuel d'environ 209 fr. par m², soit un loyer mensuel de 17 fr. 47 par m².

B. Par acte du 11 mars 2021, F._____ et K._____ ont interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que le loyer initial net soit fixé à 1'315 fr. et que V._____ doive leur restituer le trop-perçu de loyer, par 38'600 fr. jusqu'au jour de l'appel. Subsidiairement, ils ont conclu à ce que le loyer initial net soit fixé à 1'562 fr., V._____ devant leur restituer le trop-perçu de loyer par 28'720 francs. Plus subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Ils ont produit un courrier datant du 5 octobre 2020.

V._____ n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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

1. Le 1^{er} juin 1949, la défenderesse V._____, sous son ancienne raison sociale [...], a acquis un immeuble sis O._____.

En 1965, la défenderesse a détruit ledit immeuble pour en reconstruire un nouveau.

2. Par contrat du 7 novembre 2017, les demandeurs F._____ et K._____ ont pris à bail de la défenderesse, avec effet au 1^{er} décembre 2017, un appartement de quatre pièces, au 5^e étage de l'immeuble sis O._____. Le loyer initial net a été fixé à 2'280 fr., auquel s'ajoute un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 230 francs.

Selon la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail datée du même jour, le précédent locataire payait un loyer net de 1'562 fr. depuis le 1^{er} avril 2014, ainsi qu'un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 230 francs. Dans ce document, la défenderesse s'est prévalue de « [l']adaptation aux

loyers usuels du quartier, article 269 a lettre a CO » pour justifier la hausse de loyer.

3. a) Les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut d'une requête en contestation du loyer initial datée du 18 décembre 2017. Les demandeurs ayant contesté la proposition de jugement rendue par ladite commission le 14 février 2018, celle-ci leur a délivré une autorisation de procéder le 12 mars 2018.

b) Le 24 avril 2018, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle ils ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la défenderesse :

« I.-

Constater le caractère injustifié de la hausse de loyer à l'occasion du changement de locataire.

II.-

Fixer le loyer initial du bail liant V. _____ à K. _____ et F. _____ à un montant mensuel brut de Fr. 1'467.30, étant précisé que les demandeurs se réservent de modifier cette conclusion en cours d'instance en fonction de l'administration des preuves à intervenir.

III.-

La garantie de loyer est réduite à un montant de Fr. 4'401.90, ordre étant donné au bailleur de restituer aux locataires le surplus (à savoir Fr. 2'438.10), dans un délai de trente jours dès décision exécutoire, étant précisé que les demandeurs se réservent de modifier cette conclusion en cours d'instance en fonction de l'administration des preuves à intervenir.

IV.-

Dire que les défendeurs (sic) doivent restituer aux demandeurs le trop-perçu de loyers jusqu'à ce jour, à savoir un montant mensuel de Fr. 812.70 depuis le mois de décembre 2017 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêt à 5 % l'an, dès le 1^{er} décembre 2017, étant précisé que les demandeurs se réservent de modifier cette conclusion en cours d'instance, en fonction de l'administration des preuves à intervenir. »

c) Dans ses déterminations du 29 juin 2018, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs au pied de leur requête du 24 avril 2018.

d) Par jugement du 14 septembre 2018, le tribunal a fixé à 1'562 fr. le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs à la défenderesse dès le 1^{er} décembre 2017, a astreint la défenderesse à payer aux demandeurs la somme de 7'180 fr. à titre de trop-perçu de loyer pour la période du 1^{er} décembre 2017 au 30 septembre 2018, a rendu le jugement sans frais ni dépens et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions.

En droit, le tribunal a retenu que l'acquisition de l'immeuble par la défenderesse remontait à plus de 30 ans et a ainsi qualifié l'immeuble d'ancien. En conséquence, la hiérarchie des critères absolus était renversée et le caractère abusif du loyer devait être examiné prioritairement à l'aune du critère des loyers usuels du quartier. Les premiers juges ont qualifié de massive et d'injustifiable l'augmentation de loyer de 46% par rapport au loyer précédent compte tenu de la conjoncture économique. Le tribunal a considéré que la défenderesse n'était pas parvenue à apporter la preuve des loyers usuels et, partant, la contre-preuve du caractère non abusif du loyer convenu dans le bail. Pour arrêter le loyer initial, le tribunal a retenu qu'il ne pouvait pas se fonder sur les loyers du quartier, ni sur le rendement net, ni sur les statistiques, au motif qu'aucune des parties ne les avait produites, de sorte que le seul critère dont il estimait disposer était l'ancien loyer de 1'562 fr., acquitté en dernier lieu par le locataire précédent.

e) Statuant sur appel de la défenderesse, la Cour de céans a, par arrêt du 30 octobre 2019, annulé le jugement et renvoyé le dossier de la cause aux premiers juges pour qu'ils procèdent dans le sens des considérants. La Cour de céans a reproché aux premiers juges de s'être référés au précédent loyer comme seul critère. Ladite cour a estimé en substance que le loyer initial devait être fixé à l'aune des statistiques – qui constituent des faits notoires – en les pondérant au besoin pour tenir compte des caractéristiques de l'objet litigieux, le tribunal n'ayant examiné aucun de ces éléments et n'ayant pas usé de son expérience.

f) Le tribunal a tenu une audience le 19 juin 2020 au cours de laquelle les demandeurs ont modifié leurs conclusions en ce sens notamment que le loyer mensuel net soit fixé à 1'315 fr. par mois dès le 1^{er} décembre 2017, que la garantie de loyer soit réduite à 3'945 fr., le montant à leur restituer à ce titre étant de 2'895 fr., et que le montant à leur rembourser par la défenderesse soit de 965 fr. par mois, soit un total de 32'810 fr. au 31 août 2020, les montants ultérieurs étant réservés. La défenderesse a conclu au rejet de ces conclusions modifiées.

g) Le tribunal a tenu une audience le 4 novembre 2020 au cours de laquelle il a procédé à une inspection locale de l'appartement litigieux. Il ressort du procès-verbal de cette séance notamment que l'appartement des demandeurs est au 5^e étage d'un immeuble qui se trouve dans un environnement calme, sans voisinage proche ; la route située du côté de l'entrée de l'immeuble est sans issue, de sorte qu'il n'y a pas de circulation de véhicules, hormis pour se parquer. L'extérieur de l'immeuble a un aspect vétuste ; en particulier, la peinture des garde-corps s'écaille par endroits et le béton présente des ébréchures. L'entrée de l'immeuble est couverte par une ample marquise et son hall est vaste, avec un sol en marbre et un plafond en lames de bois foncé, et orné d'un tableau du peintre [...], le tout conférant à l'immeuble un certain standing. La peinture des murs des parties communes de l'immeuble est usée. Les étages sont desservis par deux ascenseurs datant de 2017. Dans l'appartement des demandeurs, le séjour est bordé de doubles vitrages sur une distance de plus de 8 m. donnant sur un grand balcon-terrasse de plus de 16 m², avec une vue panoramique sur un grand jardin qui borde l'immeuble au sud et, à l'est, une vue panoramique sur le lac et les montagnes. Le garde-corps en métal du balcon-terrasse est vétuste et bouge lorsque l'on s'y appuie. Le parquet est quelque peu décoloré sur les 2 m. situés devant le vitrage du séjour. Le séjour dispose d'une cheminée, laquelle n'est plus utilisable depuis quelques temps en raison d'un risque de refoulement. La cuisine - agencée - est habitable mais relativement étroite. La peinture des murs, plafonds - d'une hauteur de 2.5 m. - et boiseries a été refaite en 2017 et l'électricité a été revue la même année. Les parquets ont été poncés et vitrifiés avant l'entrée des demandeurs.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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

1.2 En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, à l'état des dernières conclusions prises en première instance, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et réf. cit. ; Jeandin, Commentaire romand du Code de

procédure civile (ci-après : CR-CPC), 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2ss et 6 ad art. 310 CPC).

Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 310 CPC ; TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 consid. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurich 2013, n. 475 p. 205).

2.2 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI : CACI 20 novembre 2020/498 ; CACI 5 février 2015/65 ; CACI 1^{er} février 2012/75).

2.3 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions 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 (JdT 2011 III 43 et réf. cit.).

2.4 En l'espèce, les appelants ont produit un courrier datant du 5 octobre 2020. Cette pièce est antérieure à l'audience du 4 novembre 2020 et les appelants n'expliquent pas pour quelle raison ils n'auraient pas pu la produire en première instance en faisant preuve de la diligence requise,

de sorte qu'elle est irrecevable. De même, les allégations des appelants relatives aux rénovations imminentes de l'appartement litigieux ne figurent pas au dossier de première instance et constituent des novas qui, au vu dudit courrier, auraient pu être invoqués devant les premiers juges. Les appelants n'expliquant pas pour quels motifs ils n'ont pas fait valoir ces éléments au tribunal, ceux-ci sont irrecevables.

3.

3.1 Les appelants ont conclu en premier lieu à ce que le loyer de l'appartement litigieux soit fixé à 1'315 fr. par mois dès le 1^{er} décembre 2017.

3.2 Conformément à l'art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC, l'autorité d'appel peut renvoyer la cause en première instance lorsque l'état de fait doit être complété sur des points essentiels. En cas d'annulation selon cette disposition, les premiers juges sont liés par les considérants de la décision de renvoi. En principe, leur nouvelle décision est elle aussi susceptible d'appel, pour violation du droit ou constatation inexacte des faits selon l'art. 310 CPC. L'autorité d'appel est alors elle-même liée par les considérants de sa propre décision antérieure, y compris par les instructions données à l'autorité de première instance, et son examen ne peut désormais plus porter que sur les points nouvellement tranchés par cette autorité-ci (ATF 143 III 190 consid. 1.5 ; TF 4A_646/2011 du 26 février 2013 consid. 3.2, RSPC 2013 p. 319, non publié à l'ATF 139 III 190 ; CACI 20 septembre 2018/530 consid. 5.1 ; CACI 13 novembre 2018/640 consid. 1.1 ; CACI 21 avril 2021/190 consid. 2).

3.3 Par jugement du 14 septembre 2018, le tribunal a notamment fixé à 1'562 fr. le loyer mensuel net initial dû par les appelants à l'intimée dès le 1^{er} décembre 2017. Les appelants n'ont pas interjeté appel contre ce jugement, de sorte qu'il faut considérer qu'ils ont admis le montant du loyer arrêté par les premiers juges. Le principe de l'arrêt de renvoi empêche les appelants de conclure à un loyer inférieur à celui qu'ils avaient admis dans un premier temps.

En conséquence, la conclusion des appelants qui tend à fixer le loyer initial net à 1'315 fr., l'intimée devant restituer aux appelants le trop-perçu de loyer correspondant à un montant de 965 fr. par mois – soit 38'600 fr. jusqu'au jour du dépôt de l'appel – est irrecevable.

4.

4.1 Les appelants formulent plusieurs critiques sur la méthode de fixation du loyer initial appliquée par les premiers juges.

4.2 Lorsque, dans le cadre de l'appréciation des preuves lui servant à fixer le loyer initial, le juge tient compte des statistiques, les chiffres peuvent être pondérés en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du loyer payé par le précédent locataire ou encore de l'expérience du juge (ATF 142 III 568 consid. 2.1 ; TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et réf. cit.). Cela, sachant que le loyer payé par le précédent locataire n'est à lui seul pas déterminant dans le cadre de la méthode de calcul absolue du loyer (TF 4A_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 4.2.3). Toutefois, dans les deux hypothèses, les statistiques ne constituent un critère objectif à considérer que « faute de mieux » (TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et 3.3.2).

Dès lors que les statistiques ne constituent un repère objectif utile pour fixer le loyer admissible que « faute de mieux » et dès lors que le Tribunal fédéral autorise déjà le recours à des données abstraites en matière de fixation du loyer (par ex. lorsque le bailleur connaît des difficultés dans la preuve de l'évolution des charges d'entretien et d'exploitation de son immeuble : cf. TF 4A_88/2013 du 17 juillet 2013 consid. 4.1, CdB 2013 114, cité par Stastny, La détermination du loyer initial en cas de nullité ou de contestation, *in* 20^e Séminaire de droit du bail, Neuchâtel 2018, n. 59 notule 64), la Cour de céans a, comme l'a suggéré Stastny, confirmé la possibilité pour le locataire de recourir à des données abstraites, soit des données générales d'expérience qui ne sont

pas déduites des pièces produites, en lieu et place des éléments concrets de preuve que sont les documents comptables propres à l'immeuble litigieux et qui n'ont pas été produits (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Stastny, *op. cit.*, nn. 57 et 59). Le pouvoir d'appréciation dont dispose le tribunal permet ainsi de pallier le défaut de données par une évaluation de celles-ci fondée sur des modèles théoriques reconnus (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Weber, *in* Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6^e éd., Bâle 2015, n. 12a ad art. 269 CO). Cette manière de procéder permet d'éviter que la partie qui ne collabore pas à la preuve puisse bénéficier d'une « prime à l'abus » en se basant sur les statistiques, au cas où il résulterait que le loyer calculé et fixé d'après le rendement net fût inférieur à un loyer apprécié et fixé sur la base de ces statistiques (CACI 21 décembre 2018/729 consid. 3.3.3 ; Stastny, *op. cit.*, n. 60 et notule 65).

4.3

4.3.1 Les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir établi le montant du loyer initial net en se fondant sur les statistiques officielles. Ils considèrent que ledit loyer aurait dû être fixé en procédant à une comparaison des logements similaires. Ils estiment en outre que les premiers juges ne pouvaient pas examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux qui figuraient dans la formule officielle de conclusion du nouveau bail.

Par arrêt du 30 octobre 2019, la Cour de céans a annulé le jugement du 14 septembre 2018 et a renvoyé la cause aux premiers juges pour qu'ils procèdent à un nouvel examen du loyer initial en se fondant sur les statistiques qui devraient être pondérées en fonction des caractéristiques du bien litigieux. La Cour de céans a ainsi définitivement tranché la question de la méthode de calcul du loyer initial et l'autorité de l'arrêt de renvoi empêche d'y revenir.

C'est donc en vain que les appelants plaident l'existence d'un loyer abusif sur la base d'une comparaison avec les loyers du quartier et

reviennent sur le contenu de la formule officielle de conclusion du bail, ces deux griefs devant être rejetés.

4.3.2 Les appelants soutiennent qu'il n'existerait pas, ni dans le canton de Vaud, ni dans le canton de Genève, de statistiques officielles satisfaisant aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux, RS 221.213.11).

Les appelants avaient déjà soulevé cette question lors du précédent appel. La Cour de céans y avait répondu au consid. 3.3 de l'arrêt du 30 octobre 2019 et avait exposé que, dans un arrêt du 16 février 2018 (n° 100), les juges cantonaux avaient considéré que « la statistique vaudoise apparaît conforme aux réquisits de la jurisprudence fédérale et [...] répond non seulement à l'exigence posée à l'art. 4 LFOCL [loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire, BLV 221.315] visant une situation de pénurie sur le marché locatif à l'échelle du canton, mais va au-delà, puisqu'elle documente la situation sur le marché locatif par district et par type de logement ». Les appelants ne peuvent donc pas valablement soutenir que l'autorité précédente aurait dû uniquement fonder son appréciation sur les cinq logements comparatifs du quartier, au détriment des statistiques officielles.

Les appelants font valoir subsidiairement que le tribunal ne devait pas se fonder sur les statistiques publiées par l'OFS établissant le « loyer moyen par m² en francs selon le nombre de pièces, par canton » puisqu'elles ne prendraient pas en compte l'âge de l'immeuble ni les disparités de loyers en fonction des régions. Selon eux, les statistiques publiées par l'OFS libellées « Loyer moyen en francs selon l'époque de construction et le nombre de pièces, par grandes régions » seraient plus adaptées à l'examen du loyer initial. Ils parviennent à la conclusion que, sur la base de celles-ci, pour un appartement de quatre pièces dans la région lémanique, construit dans les années 60, le loyer moyen est de 1'315 francs. Toutefois, comme exposé ci-dessus, cette conclusion est irrecevable (cf. consid. 3.3 *supra*).

4.3.3 Les appelants critiquent ensuite la pondération vers le haut par le tribunal du montant de 1'637 fr. arrêté sur la base des statistiques. Ils contestent les caractéristiques positives retenues par les premiers juges – en particulier le « standing » de l'immeuble – et font valoir que l'immeuble serait vétuste et manquerait d'entretien, que la cheminée serait inutilisable, que la vue panoramique serait commune à une grande partie des immeubles sis à [...] et que la cuisine serait particulièrement petite.

En premier lieu, les appelants n'apportent pas la preuve de la vétusté de l'appartement et de son manque d'entretien, la seule pièce qu'ils fournissent à l'appui de leur allégation étant irrecevable (cf. consid. 2.4 *supra*). Par ailleurs, la majorité des critiques qu'ils formulent à l'encontre de leur logement ne ressort pas de l'état de fait, voire est contredite par les constatations des premiers juges, que les appelants ne remettent pas valablement en cause sous cet angle. En effet, lors de l'inspection locale, le tribunal a reconnu à l'appartement des caractéristiques supérieures à la moyenne. En particulier, l'immeuble est situé dans un quartier calme et privilégié, au bord du lac, sans voisinage proche et entouré de verdure. L'appartement est situé au 5^e étage et est doté d'une grande baie vitrée (avec doubles vitrages) qui donne sur un balcon-terrasse de plus de 16 m² avec une vue sur les jardins, le lac et les montagnes. Les étages sont desservis par deux ascenseurs datant de 2017. L'architecture de l'entrée de l'immeuble, ses matériaux et le tableau qui y est exposé confèrent à l'immeuble un certain standing. Les aspects négatifs n'ont pas été occultés par le tribunal, qui a pris soin de mentionner notamment l'aspect vétuste de l'extérieur de l'immeuble, la peinture qui s'écaille, le béton qui présente des ébréchures, la peinture usée des murs des parties communes et la cheminée inutilisable.

Les appelants ne démontrent aucunement leur allégation vague selon laquelle « une grande partie des immeubles situés à [...] » jouirait d'une vue sur le lac et les montagnes. Il est indéniable qu'une telle vue depuis l'appartement et depuis le balcon-terrasse constitue un

élément à prendre en compte dans la pondération du loyer (par exemple : TF 4A_295/2016 du 29 novembre 2016 consid. A).

S'agissant de la cheminée, les appelants rejoignent en réalité le raisonnement des premiers juges puisqu'ils estiment que, dénuée de son usage principal, il fallait considérer qu'elle n'existait pas et ne pas la retenir comme élément de pondération dans la fixation du loyer initial. C'est précisément la conclusion à laquelle est parvenu le tribunal, qui a considéré que la cheminée, puisqu'elle ne pouvait plus être utilisée « ne [pouvait] pas entrer en ligne de compte dans la fixation du loyer initial. Celui-ci [devait] en effet correspondre à la rémunération de la chose dans l'état qui a été convenu entre les parties ».

De même, la cuisine est certes petite, mais les premiers juges l'ont qualifiée « d'habitable », ce qui sous-entend qu'on peut y manger assis en plus d'y cuisiner.

Les appelants soutiennent que les travaux de réfection des parquets, des murs, des plafonds, des boiseries et de l'électricité, constituaient de purs travaux d'entretien qui ne devraient pas intervenir dans la fixation du montant du loyer initial. Force est de constater toutefois que ces éléments n'ont pas fondé à eux seuls la pondération du loyer vers le haut, ces travaux ayant été mentionnés dans le cadre de la description globale de l'appartement, dont les éléments caractéristiques et déterminants pour la pondération ont été exposés ci-dessus. Ils ne sauraient donc être déterminants. D'ailleurs, dans une argumentation subsidiaire, les appelants reconnaissent que « l'appartement des appelants lui-même est entretenu » et que, de ce fait, « une pondération à la hausse des statistiques [...] pourrait [...] être admissible ».

La problématique des rénovations à venir est exorbitante de l'état de fait et est à ce titre irrecevable, comme déjà exposé ci-dessus (cf. consid. 2.4 *supra*).

En conséquence, le tribunal a relevé que les qualités particulières du logement en cause dépassaient nettement les

caractéristiques négatives. Ainsi, sur la base des éléments à disposition, de leur expérience et de leur connaissance du marché locatif cantonal, les premiers juges étaient fondés, sans abuser de leur pouvoir d'appréciation, à pondérer le loyer statistique vers le haut en le faisant passer de 1'637 fr. à 1'800 francs.

5. En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 CPC *in fine* dans la mesure où il est recevable, et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'164 fr. (art. 92 al. 2 CPC et 62 al.1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'164 fr. (deux mille cent soixante-quatre francs), sont mis à la charge des appelants K._____ et F._____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Lionel Ducret (pour F. _____ et K. _____),
- Me Jean-David Pelot (pour V. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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

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

Le greffier :