

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 29 mars 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Denys et Krieger
Greffière : Mme Bourckholzer

Art. 269a let. b CO; 14 OBLF; 451 ch. 2, 452 al. 1 et 2 CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **W.**_____, à [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 22 janvier 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **A.Y.**_____, **B.Y.**_____, **L.**_____, **D.**_____, **A.Q.**_____, **B.Q.**_____, **P.**_____, **K.**_____, **A.J.**_____, **B.J.**_____, **A.F.**_____, **B.F.**_____, **G.**_____, **C.**_____, **Z.**_____, **V.**_____, **B.**_____, **A.X.**_____, **B.X.**_____, **T.**_____, **R.**_____, **A.**_____, **N.**_____, **A.H.**_____, **B.H.**_____, **S.**_____, **M.**_____, **A.P.**_____, **B.P.**_____, **A.C.**_____, **B.C.**_____, **A.T.**_____, **B.T.**_____, **C.T.**_____, **A.M.**_____, **B.M.**_____, **A.N.**_____, **B.N.**_____, **B.R.**_____, **A.R.**_____, **F.**_____, **A.Z.**_____, **B.Z.**_____, **H.**_____, **A.S.**_____.

B.S._____, **X.**_____, **Q.**_____, **A.V.**_____, et **B.V.**_____, à [...],
défendeurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 22 janvier 2009, dont la motivation a été notifiée aux parties le 26 novembre 2009, le Tribunal des baux a fixé dès le 1^{er} avril 2007, compte tenu d'un taux d'intérêt hypothécaire (TIH) de 3 %, d'un indice suisse des prix à la consommation (IPC) de 155.6 points (octobre 2006; base décembre 1982) et de décomptes de charges arrêtés au 31 octobre 2006, les loyers mensuels nets dus à W._____ à 972 fr. pour K._____, à 647 fr. pour V._____, à 976 fr. pour A.X._____ et B.X._____, à 823 fr. pour N._____, à 539 fr. pour S._____, à 753 fr. pour A.Y._____ et B.Y._____, à 1'057 fr. pour D._____, à 734 fr. pour G._____, à 744 fr. pour R._____, à 735 fr. pour A.H._____ et B.H._____, à 821 fr. pour C.T._____, à 802 fr. pour B.N._____ et A.N._____, à 763 fr. pour H._____, à 1'043 fr. pour B.S._____ et A.S._____, à 588 fr. pour L._____, à 806 fr. pour B.Q._____ et A.Q._____, à 864 fr. pour A.J._____ et B.J._____, à 814 fr. pour C._____ et Z._____, à 719 fr. pour B._____ et P._____, à 1'055 fr. pour A._____, à 859 fr. pour B.C._____ et A.C._____, à 707 fr. pour B.M._____ et A.M._____, à 847 fr. pour F._____, à 627 fr. pour B.Z._____ et A.Z._____, à 941 fr. pour Q._____, à 655 fr. pour A.F._____ et B.F._____, à 980 fr. pour T._____, à 931 fr. pour M._____, à 1'002 fr. pour A.P._____ et B.P._____, à 848 fr. pour B.T._____ et A.T._____, à 1'396 fr. pour B.R._____ et A.R._____, à 843 fr. pour X._____, à 1'032 fr. pour B.V._____ et A.V._____ (I à XXXIII), statué sans frais ni dépens (XXXIV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XXXV).

Les faits nécessaires à l'examen de la cause sont les suivants :

W. _____ est propriétaire des immeubles sis aux numéros [...] du chemin [...] à [...]. A diverses époques, elle a donné aux locataires prénommés certains appartements de ces immeubles en location. Aucuns travaux de rénovation substantiels n'ont été entrepris dans le parc immobilier, édifié en 1963, pendant 43 ans.

Au cours de l'année 2006, la bailleresse a fait procéder à d'importants travaux.

A la suite des travaux entrepris, la bailleresse a signifié à chacun des locataires une hausse de loyer. Adressée le 8 décembre 2006, cette hausse devait prendre effet le 1^{er} avril 2007. Comme motifs d'augmentation, la bailleresse invoquait une "adaptation IPC de 154.2 pts au 31.05.2005 à 155.6 pts au 31.10.2006", soit un montant de 2 fr., une "évolution des coûts du 31.05.2005 au 31.10.2006", de 3 fr., et un montant au titre d'un "investissement à plus value (art. 19a al. 1bis 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]) selon lettre annexée", qui différait selon les surfaces louées, le TIH de 3 % restant par ailleurs "inchangé". Dans sa lettre d'accompagnement, la bailleresse indiquait avoir procédé à des travaux à plus-value ayant consisté en la mise en conformité des installations électriques, en l'installation d'interphones, en la pose de nouveaux radiateurs de type "Bagnotherm" dans les salles de bains, au remplacement d'une ventilation centralisée et à son raccordement aux cuisines, aux salles de bains et WC séparés, au remplacement des conduites d'eau froide, en la modernisation des cuisines et des salles d'eau, au remplacement des portes palières avec pose de cylindre de sécurité, en la réfection des peintures des murs et plafonds des cages d'escaliers, en la modernisation des ascenseurs et à la retouche des menuiseries des salles d'eau et des halls.

Les travaux, d'un montant global de 5'062'647 fr., se sont élevés à 617'091 fr. pour la maçonnerie, à 3'550 fr. pour la ferblanterie, à 349'700 fr. pour l'électricité, à 213'884 fr. pour la ventilation, à 1'218'923

fr. pour les sanitaires, à 437'394 fr. pour les cuisines, à 340'396 fr. pour les ascenseurs, à 595'065 fr. pour les plâtreries et peintures, à 7'101 fr. pour la serrurerie, à 164'628 fr. pour la menuiserie, à 310'426 fr. pour le revêtement des sols et des murs et à 72'510 fr. pour le nettoyage.

Par procès-verbal du 1^{er} mai 2007, l'autorité de conciliation, devant laquelle les locataires avaient ensuite contesté les hausses de loyers, a constaté l'impossibilité des parties à se mettre d'accord sur les montants litigieux.

Le désaccord des parties subsistant, W._____ a déposé, le 29 novembre 2007, une demande devant le Tribunal des baux. Avec suite de frais et dépens, elle a conclu à l'admission des hausses de loyers signifiées le 8 décembre 2006, faisant valoir que ces hausses étaient justifiées, compte tenu en particulier de la part de plus-value de 66 % qu'il y avait lieu de considérer au titre des investissements réalisés.

Comme preuves du montant des travaux effectués, la demanderesse a produit en cours de procès l'ensemble des bons de paiement relatifs à ceux-ci, à l'exception des bons nos 21, 50 et 118.

Les défendeurs n'ont pas critiqué les IPC pris en compte dans le calcul des hausses litigieuses mais ont contesté que les montants relatifs aux trois bons précités (3'700 fr. + 22'400 fr. + 101'700 fr.) puissent être pris en considération. La demanderesse a expliqué qu'elle n'avait pu produire les pièces en cause, car elles concernaient des honoraires qui n'avaient pas été facturés, lesquels se rapportaient selon elle au mandat de surveillance des architectes qu'elle avait confié à la société [...] SA.

Les défendeurs ont également contesté le taux de plus-value de 66 % invoqué par la demanderesse. Celle-ci a convenu que ce taux était trop élevé et l'a ramené à 55 %. Les défendeurs ont soutenu que ce taux était encore trop important, affirmant qu'il ne pouvait excéder 50 % (art. 14 al. 1 in fine OBLF).

En droit, les premiers juges ont retenu qu'il n'y avait en principe pas lieu de prendre en compte le TIH dans le calcul des hausses de loyer litigieuses puisque celui-ci était resté inchangé à 3 % pour la plus grande majorité des locataires. Ils ont toutefois relevé que le loyer des locataires B.Q. _____ avait été fixé en dernier lieu sur la base d'un TIH de 3,25 %, lequel avait depuis lors baissé de 0,25 %, et qu'il convenait par conséquent de réduire le loyer de ces locataires de 2,91 % net. Pour l'IPC pris en compte, qui n'avait pas non plus été critiqué, ils ont observé que l'indice en vigueur lors de la dernière fixation de loyer avait été de 152,1 points pour le locataire Q. _____ et de 154,2 points pour l'ensemble des autres locataires. L'IPC étant passé à 155,6 points depuis lors (mois d'octobre 2006), ils ont par conséquent estimé devoir augmenter le loyer du locataire Q. _____ de 0,92 % ($((155,6 - 152,1) : 152,1) \times 100 \times 40 \%$) et celui des autres locataires de 0,36 % ($((155,6 - 154,2) : 154,2) \times 100 \times 40 \%$). S'agissant de la hausse des coûts également invoquée par la demanderesse, les premiers juges ont observé qu'ils ne pouvaient pas la prendre en compte : la demanderesse, en effet, n'avait produit aucune pièce pouvant en établir l'existence (art. 8 CC). Concernant les investissements réalisés, ils ont noté que la demanderesse avait fourni les documents permettant d'établir leur coût, mais pas ceux relatifs aux honoraires de la société qu'elle avait mandatée pour surveiller les architectes. Constatant que ces honoraires n'avaient prétendument pas été facturés et qu'il n'était de toute façon pas établi qu'ils aient été réglés, ils n'ont pas donné suite à la demande de la recourante sur ce point. Quant aux travaux proprement dits, ils ont observé qu'il était difficile de distinguer les travaux qui relevaient de l'entretien des immeubles de ceux qui leur apportaient une plus-value. Ils ont toutefois souligné que ces travaux avaient été d'une importance qui dépassait nettement l'entretien normal des immeubles, qu'ils avaient concerné simultanément plusieurs parties du parc immobilier et qu'ils étaient d'un coût élevé au regard de l'état locatif annuel établi avant travaux. Relevant que ni la demanderesse ni les défendeurs n'avaient déterminé, sur l'ensemble des travaux réalisés, la part de ceux qui représentait une plus-value, ils ont donc décidé de les considérer comme un ensemble et de chiffrer la part de plus-value en

fonction de l'art. 14 al. 1 in fine OBLF, selon lequel les frais causés par d'importantes réparations sont en règle générale considérés comme des investissements créant des plus-values, à raison de 50 à 70 %. Ils ont ainsi admis que les travaux de modernisation des cuisines et salles d'eau, l'installation des interphones, la pose de radiateurs de type "Bagnotherm" dans les salles de bain, la pose de portes palières avec cylindre de sécurité, la modernisation des ascenseurs ou la pose de compteurs individuels pour la consommation d'eau avaient effectivement apporté une plus-value aux logements des locataires, mais qu'en revanche, les travaux de remplacement des conduites d'eau et de la ventilation, la mise en conformité des installations électriques, les retouches de menuiserie ou la réfection des peintures des murs et plafonds des cages d'escaliers, relevaient essentiellement de l'entretien du bâtiment. Outre ce point, il leur est aussi apparu que les immeubles n'avaient plus été substantiellement rénovés depuis leur construction en 1963, soit pendant 43 ans. Ils ont par conséquent décidé d'assimiler la plus grande partie des travaux, même ceux de modernisation des immeubles, à de l'entretien. Tenant compte de ces paramètres, ils n'ont ainsi retenu que 50 % des frais générés par les travaux litigieux au titre d'investissements ayant créé des plus-values, soit un montant arrondi de 2'467'423 fr. ($4'934'847 \text{ fr.} \times 50 \%$) et, sur la base de ce montant, ont estimé que le capital dont la demanderesse pouvait obtenir un rendement par le biais des loyers des immeubles s'élevait à 1'233'711 fr. environ ($2'467'423 \text{ fr.} : 2$). En outre, le TIH de référence étant de 3 % lors de la notification des hausses litigieuses, ils ont considéré que le rendement admissible du capital de 1'233'711 fr. devait être de 3,5 %, soit de 43'179 fr. 90 ($1'233'711 \text{ fr.} \times 3,5 \%$) par an. Concernant la durée d'amortissement des nouvelles installations, ils ont considéré qu'au vu du coût respectif des travaux et des différentes durées d'amortissement applicables à celles-ci (Tablette d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires entrée en vigueur le 1^{er} mars 2007), une durée moyenne d'amortissement de 30 ans pouvait être retenue. Sur cette base, ils ont déterminé que l'amortissement des travaux à plus-value correspondait à la somme de 82'247 fr. 45 ($2'467'423 \text{ fr.} / 30 \text{ ans}$) par an, que la charge annuelle d'entretien des nouvelles installations apportant une plus-value s'élevait

ainsi à 12'542 fr. 75 (43'179 fr. 90 + 82'247 fr. 45) x 10 %) et qu'en définitive, compte tenu de tous ces éléments, la demanderesse pouvait répercuter sur les loyers des immeubles le montant arrondi de 137'970 fr. (43'179 fr. 90 + 82'247 fr. 45 + 12'542 fr. 75). Considérant que les deux parties avaient admis que ce montant devait être ventilé entre les différents locataires en fonction de la surface de leur appartement en comparaison avec la surface totale des immeubles de 5'705 m², ils ont retenu que la demanderesse pouvait répercuter sur le loyer mensuel net des défendeurs le montant de 2 fr. 01 ((137'970 fr. / 5'705 m²) / 12 mois) par mètre carré. Sur cette base, ils ont recalculé les loyers.

B. Par acte du 7 décembre 2009, W. _____ a recouru contre le jugement prononcé et conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme des chiffres I à XXXIII de son dispositif en ce sens que les hausses de loyers notifiées le 8 décembre 2006 sont admises.

Dans son mémoire du 17 février 2010, la recourante a développé ses moyens et confirmé ses conclusions. Elle a produit un état locatif avant travaux d'un montant de 537'288 fr. en application de l'art. 456a CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11).

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 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, le recours tend exclusivement à la réforme du jugement (art. 451 ch. 2 CPC).

2. Au regard de l'art. 452 al. 1 CPC, les conclusions en réforme de la recourante, qui sont réduites par rapport à celles de première instance, sont recevables (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^{ème} éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 452 al. 1 CPC).

3. Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme interjeté contre le jugement principal du Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent cependant pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1^{ter} CPC). Le Tribunal cantonal revoit ainsi la cause en fait et en droit sur la base du dossier sans réadministration des preuves déjà administrées. Il développe donc 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 (JT 2003 III 3; 2001 III 128). La recourante produit en l'espèce une pièce. Celle-ci figure déjà au dossier. Il n'est donc pas nécessaire de la joindre aux pièces existantes. Au surplus, les constatations de fait des premiers juges sont conformes aux preuves administrées; il n'y a pas lieu de les compléter.

4. La recourante soutient qu'à la suite des travaux réalisés dans les immeubles litigieux, le tribunal n'a pas fait une appréciation correcte de la portée qu'il convient de donner aux art. 269a let. b CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) et 14 al. 1 OBLF. Plus précisément, elle conteste la part de plus-value de 50 % que les premiers juges ont retenue, leur affirmation selon laquelle les immeubles concernés n'auraient pas été entretenus régulièrement depuis 1963 et la durée moyenne d'amortissement qu'ils ont prise en considération.

a) Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas considérés comme abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. Constituent ainsi des hausses de coûts au sens de cette disposition les augmentations du taux hypothécaire, les augmentations de taxes, d'impôts sur les immeubles, les augmentations de rentes de droits de superficie, ainsi que les augmentations des primes d'assurance et des frais d'entretien (art. 12 al. 1 OBLF). Les prestations supplémentaires, prévues par l'art. 14 OBLF, englobent les investissements créant des améliorations sources de plus-values, l'agrandissement de la chose louée, les prestations accessoires supplémentaires et, en principe, selon divers paramètres, les frais résultant d'importantes réparations.

Les améliorations à plus-value (rénovations), qui accroissent la valeur de l'immeuble et justifient une majoration du loyer, sont parfois difficilement distinguables des simples travaux d'entretien (réparations), qui maintiennent la valeur de l'immeuble et qui, en principe, n'entraînent pas d'augmentation de loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^{ème} éd., 2008, p. 481; Lachat, *Commentaire romand*, nn. 11 à 15 ad art. 263a CO; SVIT-Kommentar, *Das schweizerische Mietrecht*, 3^{ème} éd., nn. 57ss, spéc. 67; Tercier/Favre/Bugnon, *Contrats spéciaux*, 4^{ème} éd., nn. 2612 à 2615). Ainsi, pour faciliter notamment la preuve, a-t-on institué la présomption réfragable de l'art. 14 al. 1 in fine OBLF qui permet de considérer les frais résultant d'importantes réparations comme des améliorations à plus-values, à raison de 50 à 70 %. Ces importantes réparations, au sens de l'art. 14 al. 1 in fine OBLF, doivent consister en des travaux extraordinaires, dépassant manifestement l'entretien normal et concernant simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble, dont le coût est élevé au regard de l'état locatif. Les travaux qui ne correspondent qu'à un entretien différé et qui ne comportent aucun élément de plus-value ne peuvent pas être considérés, au sens de cette disposition, comme de grandes réparations justifiant une majoration de loyer (Lachat, *op. cit.*, p. 480; Corboz, *Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée* entrepris par le bailleur et leur répercussion

sur les loyers, 12^{ème} séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 16 et ss; ATF 118 II 415; ATF 110 II 406).

Par l'instauration de la fourchette simplificatrice de l'art. 14 al. 1 in fine OBLF, qui ne s'applique que s'il est difficile de distinguer les réparations des améliorations, le Conseil fédéral a voulu éviter que le choix du bailleur ne se porte systématiquement sur le pourcentage le plus élevé. Compte tenu du caractère un peu schématique de la présomption, il n'a pas posé un chiffre unique afin de laisser au juge une marge d'appréciation concrète. En fonction de critères comme les circonstances du cas concret (importance des améliorations), le coût global des travaux par rapport à l'état locatif, l'âge de l'immeuble, le taux retenu pour renter le capital, la date de la dernière rénovation générale, le juge pourra ainsi apprécier dans quelle mesure, grosso modo, les importantes réparations qui lui sont indiquées peuvent lui sembler contenir une part d'entretien et une part de plus-value. Plus il discernera une amélioration de la qualité, plus il admettra un taux élevé. Si le coût est très élevé ou si les derniers travaux sont récents, il pourra estimer qu'il s'agit plutôt d'une plus-value que d'un simple entretien. A l'inverse, s'il apparaît que l'entretien a été négligé pendant longtemps, il retiendra un faible pourcentage pour tenir compte de son caractère différé. A cet égard, il paraît douteux que le niveau des loyers puisse constituer un critère d'appréciation sérieux (Corboz, op. cit., pp. 19 et 20).

Conformément à l'art. 14 al. 4 OBLF, les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Les frais d'intérêts correspondent au coût de revient des prestations supplémentaires, multiplié par le taux hypothécaire du marché, plus ½ %. L'amortissement est fonction de la durée de vie des installations, qui peut être établie au moyen de tables. Vu l'amortissement, on ne retiendra que la moitié du capital à renter. Pour l'entretien futur des nouvelles installations, doivent être ajoutés 10 % du total du poste "intérêts et

amortissement" à la charge d'intérêts et d'amortissement (Lachat, op. cit., p. 483 s.).

b) En l'espèce, il est admis de part et d'autre que les immeubles de la recourante ont fait l'objet de travaux d'envergure en 2006 et que leur importance justifie le principe d'une hausse de loyer. Cela étant, le taux de plus-value de 50 % retenu par les premiers juges ne satisfait pas la recourante, qui articule un taux de 55 %.

c) Dans le cadre de leur analyse, les premiers juges ont retenu que les immeubles de la recourante, construits en 1963, n'avaient pas été rénovés de manière substantielle en 43 ans (cf. jgt, p. 13); certains des travaux entrepris relevaient ainsi clairement de l'entretien et n'avaient donc pas à être intégrés dans le calcul de la plus-value. En revanche, ils ont considéré que la modernisation des cuisines et des salles de bain, l'installation d'interphones, de radiateurs, de portes avec cylindres de sécurité, de nouveaux ascenseurs, ou encore la pose de compteurs individuels avaient apporté une plus-value aux immeubles (cf. jgt, p. 13).

d) La recourante se déclare d'accord avec ce dernier point, mais critique le fait que certains travaux réalisés soient qualifiés de travaux d'entretien (ventilation, mise en conformité de l'installation électrique supportant une plus grosse charge), considérant qu'il s'agit plutôt de travaux d'amélioration, et conteste avoir négligé le parc immobilier. On ne saurait la suivre sur ces deux points.

da) Tout d'abord, le remplacement d'installations anciennes par de nouvelles installations plus performantes ou mieux adaptées aux exigences modernes peut certes entraîner une plus-value partielle (Lachat, op. cit., p. 479). Toutefois, a priori, une ventilation plus silencieuse, ou la mise en conformité d'une installation électrique, qui doit l'être de toute façon, vu les normes de la LIE (loi concernant les installations électriques à faible et à fort courant du 24 juin 1902; RS 734.0; spéc. art. 20) et de son ordonnance sur les installations électriques à courant fort du 30 mars 1994 (RS 734.2), ne peuvent être qualifiées

comme telles. Il s'agit donc de travaux d'entretien. Le jugement est correct et doit être confirmé sur ce point.

db) Ensuite, quant à l'entretien des immeubles, la recourante n'affirme ni ne démontre qu'elle aurait acquis récemment l'un ou l'autre de ces immeubles et que leur entretien aurait été négligé par le précédent propriétaire. Dès lors, on peut tenir pour acquis que, depuis son édification en 1963, le parc immobilier de la recourante n'a pas subi de rénovation lourde. Cela étant, si, certes, les immeubles de la recourante existent encore, c'est parce qu'ils ont fait l'objet d'un entretien minimum. Toutefois, si un menu entretien a pu être fait, l'on ne saurait parler ici d'un entretien régulier. La recourante n'apporte aucun indice laissant supposer qu'elle aurait procédé à des rénovations substantielles des immeubles à l'un ou l'autre moment de leur existence, avant d'engager les travaux litigieux. En outre, lorsque la recourante soutient que si le tribunal voulait vérifier l'état des immeubles, il lui eût appartenu de l'interpeller sur ce point, elle se méprend sur la portée qu'il convient de donner au principe de l'instruction d'office qui prévaut en matière de baux à loyer (ATF 125 III 231 c. 4a). En effet, si, selon ce principe, le juge invite les parties à mentionner leurs preuves et à les présenter, son rôle ne va pas au-delà; la maxime inquisitoire prévue par le droit du bail ne permet pas d'étendre à bien plaider l'administration des preuves et de recueillir toutes les preuves possible; si la partie renonce à exposer son point de vue, l'autorité chargée de statuer sur le sort de la cause n'a pas à instruire d'office le point qu'elle n'a pas invoqué (ATF 125 III 231 c. 4a et réf.; TF n° 4C.161/1997 du 18 mai 1998, c. 2a, reproduit in SJ 1998 p. 645; Lachat, op. cit., p. 160). A fortiori, il ressort de l'instruction que la recourante était assistée d'un mandataire compétent dès le dépôt de sa requête. La critique qu'elle émet à cet égard n'est donc pas fondée. Enfin, si l'on peut admettre, comme les premiers juges l'ont fait, que les installations et rénovations litigieuses constituent des plus-values immobilières, une telle qualification ne va toutefois pas de soi, notamment en ce qui concerne la modernisation des cuisines et des salles de bain, si l'on considère que les immeubles n'ont pas été rénovés pendant 43 ans.

Quant aux travaux, personne ne conteste qu'ils étaient d'envergure et que le rapport entre l'état locatif avant qu'ils ne soient entrepris et le coût global de ceux-ci pourrait a priori justifier un taux de plus-value supérieur à celui retenu. Cela étant, comme on l'a vu ci-dessus, il ne s'agit pas du seul paramètre à prendre en considération pour déterminer le taux de plus-value à retenir. Comme le relève Corboz (op. cit., p. 20), auquel la recourante se réfère, la plus-value résultant de travaux conséquents s'établit aussi en fonction de paramètres comme l'âge de l'immeuble et l'entretien régulier dont celui-ci a pu ou non bénéficier. Le choix au sein de la fourchette de 50 à 70 % prévue par l'art. 14 al. 1, 2^{ème} phrase OBLF dépend du cas concret et laisse une marge d'appréciation au juge (CREC I n° 564 du 18 décembre 2009, p. 18, 2^{ème} al.; CREC I n° 565 du 18 novembre 2009, spéc. p. 32, 3^{ème} al.). En l'espèce, pendant des dizaines d'années, les immeubles n'ont pour ainsi dire pas fait l'objet d'entretien suivi. Ils ont ensuite été rénovés de manière conséquente. Ces rénovations ont causé aux locataires de nombreux et massifs désagréments qui n'auraient pas eu lieu d'être, du moins dans cette ampleur, si la demanderesse avait entretenu régulièrement les immeubles. Le taux de 50 % déterminé par les premiers juges apparaît par conséquent encore admissible dans ces circonstances.

e) La recourante se plaint encore de la durée d'amortissement moyenne de 30 ans que le tribunal a retenue (cf. jgt, p. 13-14) ; elle plaide pour une durée de 25 ans en se fondant sur la même table que celle utilisée par les premiers juges.

Le tribunal a fixé la durée moyenne d'amortissement des installations sur la base d'un raisonnement motivé et au moyen d'un calcul qu'il a détaillé. Ce calcul n'est pas contestable pour le simple motif que la dernière rénovation importante des immeubles remonte à 1963, soit à largement plus de 30 ans. La critique que la recourante émet à cet égard est par conséquent malvenue et doit être rejetée.

f) Enfin, de manière plus générale, la recourante se livre, pour justifier son point de vue, à des comparaisons entre différentes affaires qui

n'apportent rien à la démonstration. La cour de céans ne peut comparer des dossiers dont elle ne dispose pas et qui ne comportent pas d'éléments identiques et connus d'elle-même. Cet aspect de l'argumentation de la recourante n'a donc pas lieu d'être examiné.

5. Le recours doit par conséquent être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 8'000 francs (art. 232 al. 1 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,
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 W. _____ sont arrêtés à 8'000 fr. (huit mille francs).
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 mars 2010

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 Philippe Conod (pour W. _____)
- Me Guillaume Perrot (pour B.Y. _____, A.Y. _____, L. _____, D. _____, A.Q. _____, B.Q. _____, P. _____, K. _____, A.J. _____, B.J. _____, A.F. _____, B.F. _____, G. _____, C. _____, Z. _____, V. _____, B. _____, A.X. _____, B.X. _____, R. _____, A. _____, N. _____, A.H. _____, B.H. _____, S. _____, M. _____, A.P. _____, B.P. _____, A.C. _____, B.C. _____, A.T. _____, B.T. _____, C.T. _____, A.M. _____, B.M. _____, A.N. _____, B.N. _____, B.R. _____, A.R. _____, F. _____, A.Z. _____, B.Z. _____, H. _____, B.S. _____, B.S. _____, X. _____, Q. _____, A.V. _____, B.V. _____,
- Me Aude Bichovsky (pour T. _____).

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires

pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

La greffière :