

VD_FINDINFO HC / 2022 / 760 vom 17. Oktober 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-10-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2022___760

FR: VD_FINDINFO HC / 2022 / 760 du 17 octobre 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2022 / 760 del 17 ottobre 2022

Regeste

STATISTIQUE, DÉFAUT DE LA CHOSE, PRESCRIPTION, LOYER INITIAL | 259 CO, 270 al. 2 CO

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation, si la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 a contrario CPC).

E. 1.2

En l'espèce, le jugement attaqué a été notifié le 30 décembre 2021, soit durant les fêtes judiciaires de Noël (cf. art. 145 al. 1 let. c CPC). Le délai pour faire appel a commencé à courir dès le 3 janvier 2022 pour arriver à échéance le 1^{er} février 2022, date à laquelle l'appel a été déposé. Formé en outre par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance en lien avec des prétentions patrimoniales dont la valeur litigieuse, capitalisée selon l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse l'est également (art. 312 CPC).

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., 2019 [ci-après : CR-CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2). Compte tenu de ce pouvoir, le juge d'appel est libre de porter une autre appréciation que l'autorité de première instance sans avoir à justifier de motifs particuliers (TF 4D_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2). Dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, il doit 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 ainsi 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 ; sa mission se limite à contrôler le bien-fondé de la décision rendue en première instance, et les griefs des parties constituent le programme de l'examen qu'elle doit accomplir (ATF 144 III 394 consid. 4.1.4, JdT 2019 II 147 ; TF 4A_502/2021 du 17 juin 2022 consid. 4.1 ; TF 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 4.1 ; TF 4A_40/2021 du 10 juin 2021 consid. 3.2).

E. 3

L'appelante soutient que la constatation des faits opérée par les premiers juges serait inexacte ou incomplète.

E. 3.1

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir constaté que le logement litigieux était le même que celui qu'B.Q._____ avait précédemment loué dans le même immeuble, malgré sa désignation différente sur les deux contrats quant au nombre de pièces. La critique n'est pas fondée. En effet, l'appelante admet elle-même qu'il s'agit "effectivement du même appartement dont il est question". Elle se contente d'alléguer que rien ne permet d'établir qu'il comprenait le même nombre de pièces, sans toutefois établir de quelle manière ni à quelle période elle aurait modifié la composition de l'appartement litigieux.

E. 3.2

L'appelante fait ensuite valoir que ce serait à la demande de la partie intimée que l'entreprise S._____SA avait inspecté le logement litigieux, que le courrier du 28 janvier 2020 de [...] aurait été adressé à l'intimé et non à l'appelante (cf. ch. 8 du jugement entrepris) et que les intimés auraient dès lors fait appel à une connaissance proche pour établir un rapport sur les moisissures. L'état de fait du présent jugement a été modifié sur le fait que c'étaient les intimés qui avaient mandaté l'entreprise précitée et que le rapport de celle-ci a été adressé à l'intimé (cf. supra let. C/ch. 8). Il n'est en revanche pas établi que [...] fût un ami ou une connaissance proche des intimés.

E. 3.3

L'appelante reproche également aux premiers juges d'avoir considéré que les déclarations d'B.Q._____ n'étaient pas suffisantes pour établir les allégués de l'appelante selon lesquels l'appartement litigieux ne souffrait d'aucun problème de moisissure, qu'B.Q._____ avait informé les intimés du montant du loyer qu'elle payait et que l'appelante avait précisé aux intimés, oralement, qu'ils payeraient un loyer supérieur au loyer payé par sa fille. Compte tenu du lien de parenté qui unit l'appelante à ce témoin, les premiers juges devaient à juste titre apprécier son témoignage avec circonspection. Cela s'imposait d'autant plus que ce témoin avait discuté de la présente procédure dans le cadre familial avant l'audience. Son témoignage n'était dès lors pas à lui seul suffisant.

E. 3.4

Conformément à la requête de l'appelante, l'état de fait a été complété sur le fait que le contrat de bail autorisait la détention de "chat et lézard". Il est également constaté que l'intimé est l'associé-gérant d'une société qui a notamment pour but la réalisation de toute opération commerciale immobilière. Pour le surplus, les griefs de l'appelante relèvent de

l'appréciation et non du fait et seront discutés dans les développements qui suivent.

E. 4.1

L'appelante ne revient pas sur le rejet de sa conclusion provisionnelle, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'examiner. Elle revient en revanche sur la fixation du loyer initial. Elle fait valoir que l'autorité inférieure n'aurait pas tenu compte, dans l'évaluation du loyer initial et dans la pesée des intérêts, de différents critères qui établiraient que l'appartement litigieux n'est pas un logement ordinaire, mais qu'il se composerait de nombreux équipements qui dépassent largement les standards minimums d'un appartement du même type, dans le canton de Vaud. L'appelante relève la présence d'une grande terrasse, d'un jardin privatif, d'une piscine, d'une installation d'hydromassage dans la salle de bain et de places de parc et indique que rien ne permet de retenir – ce qu'a fait à tort, selon elle, l'autorité de première instance – que l'état de l'appartement et de l'immeuble en général ne serait pas particulièrement bon. Il n'aurait pas été tenu compte des places de parc mises à disposition, dont la location ne serait pas inférieure à 100 fr. pour une place de parc extérieure. Il n'aurait pas non plus été tenu compte, dans l'évaluation du loyer, du fait que les intimés avaient pu bénéficier de l'usage privatif d'une grande piscine de 50 m³ enterrée et en parfait état à l'arrivée des locataires en 2008, de même que du grand jardin verdoyant à usage exclusif des locataires, éléments qui apporteraient une plus-value au bien immobilier. Pour ces motifs, l'évaluation du loyer ne saurait correspondre au bas de la fourchette des statistiques auxquelles il a été fait référence. Dans son appréciation, les premiers juges devaient aussi, selon l'appelante, prendre en considération la composition de l'appartement, ainsi que sa situation. Au vu de ces éléments, l'appartement pouvait être considéré, à tout le moins comme un trois pièces et demie, dont la surface était de 90 m², comme cela ressort du contrat de bail. Toujours pour l'appelante, seules les statistiques vaudoises de l'année 2019 – seule année complète passée par les intimés dans le logement litigieux – seraient probantes et déterminantes et devraient prévaloir sur les statistiques fédérales de l'année 2017. Celles-ci seraient anciennes et ne seraient pas représentatives de la situation concrète des intimés. En se référant aux statistiques vaudoises précitées, l'appelante conteste le loyer arrêté à 1'400 fr., tout compris. Elle expose que le loyer mensuel net moyen, selon ces statistiques, s'élève à 1'362 fr. pour un appartement de trois pièces (et non de trois pièces et demie). En outre, il y aurait lieu de rajouter 200 fr. pour deux places de parc pour véhicules ainsi qu'une place pour un scooter, 100 fr. pour la jouissance du jardin et de la piscine et 150 fr. pour les charges. L'appelante arrive ainsi à un loyer de 1'800 fr., qui s'inscrirait dans la ligne des loyers usuels dans le quartier, lesquels constitueraient un indice.

E. 4.2

Si la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'est pas notifiée ou qu'elle ne contient pas les éléments nécessaires, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (nullité partielle) et le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; TF 4A_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.3 et 3.4 et les références citées, non publié à l'ATF 146 III 82 ; TF 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 4.4). Lorsque la nullité partielle du bail est reconnue, il appartient au tribunal de compléter le contrat. Contrairement au cas de contestation du loyer initial selon l'art. 270 CO, le juge n'est pas appelé à examiner le caractère abusif ou admissible du loyer initial en fonction des critères invoqués par les parties, puisque la clause qui en stipule le montant est frappée de nullité (Fetter, La contestation du loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, nn.

231 et 558, pp. 106 et 255). Le juge appelé à fixer le loyer initial par suite d'une communication défectueuse de ce loyer doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible au regard de l'art. 269 CO relatif à la protection contre les loyers abusifs, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites ; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif. Le juge doit néanmoins respecter la hiérarchie des facteurs précités. Le critère du rendement admissible au regard de l'art. 269 CO prime les autres méthodes de détermination du loyer. Ni le loyer perçu du précédent locataire ni les loyers usuels de la localité ou du quartier n'entrent en considération lorsque le bailleur n'apporte pas les éléments nécessaires au calcul du rendement admissible ; le juge se réfère alors aux données statistiques disponibles ou à son expérience. La hiérarchie des critères du rendement admissible, d'une part, et des loyers usuels de la localité ou du quartier, d'autre part, est en principe inversée lorsque le logement en cause a été construit ou acquis par le bailleur plus de trente ans avant la conclusion du contrat (TF 4A_211/2020 du 25 août 2020 consid. 6 et les références citées). Dans un arrêt récent (TF 4A_554/2021 du 2 mai 2022, destiné à publication), le Tribunal fédéral a répondu à la question de savoir comment le juge doit procéder pour fixer le loyer initial si les parties n'ont pas fourni d'éléments pertinents. Il a rappelé que dans un précédent arrêt (ATF 139 III 13 consid. 3.5 ss), il avait retenu qu'en l'absence de moyens de preuve produits par les parties, il était conforme au droit fédéral de s'en tenir au montant du loyer payé par le précédent locataire. Précisant sa jurisprudence, il considère que tel ne doit pas être systématiquement le cas. En effet, le juge du fait jouit d'une grande marge d'appréciation pour fixer le loyer initial dans un cas concret. En l'absence d'éléments permettant de fixer le loyer selon l'art. 11 OBLF, même lorsque le défaut est imputable au bailleur, il y a lieu de procéder comme il suit : a) en l'absence de tout élément de preuve, il faut s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire ; b) s'il existe d'autres éléments, comme des statistiques cantonales ou communales, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, il y a lieu d'en tenir compte et de pondérer les chiffres qui en résultent en fonction des caractéristiques concrètes de l'appartement litigieux, du montant du loyer payé par le précédent locataire, ainsi que de la connaissance du marché local et de l'expérience du juge (TF 4A_554/2021 consid. 3.2). Avant cette nouvelle jurisprudence, le Tribunal fédéral avait relevé que lorsque le loyer convenu est nul, faute d'utilisation ou de précision suffisante de la formule officielle, obligatoire dans certains cantons lors de la conclusion d'un nouveau bail et qu'il n'est pas possible de faire un calcul sur la base de la valeur de rendement, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation plus étendu, étant autorisé à se référer notamment aux données statistiques cantonales ou communales disponibles – même si elles ne satisfont pas aux exigences de l'art. 11 al. 4 OBLF – et à son expérience (ATF 147 III 14 consid. 9 ; TF 4A_211/2020 du 25 août 2020 consid. 6). En ce qui concerne la fixation du loyer selon l'expérience du juge, le Tribunal fédéral a jugé que le Tribunal des baux du canton de Vaud, juridiction spécialisée, compétente pour l'ensemble du canton, composée paritairement d'un président, d'un juge assesseur représentant les bailleurs et d'un juge assesseur représentant les locataires, connaissait l'état du marché du logement dans le canton et jouissait manifestement de connaissances spécifiques en la matière (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.2 ; TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5 ; CACI du 8 février

2021/56, consid. 5.1).

E. 4.3

On relèvera tout d'abord que la nullité du loyer initial n'est en soi pas remise en question, l'appelante critiquant uniquement les critères de fixation de loyer et la quotité de celui-ci. Sous l'angle de l'appréciation, les premiers juges ont considéré à juste titre que l'immeuble abritant l'appartement litigieux étant ancien, le loyer devait en premier lieu être fixé selon la méthode de loyers comparatifs. En l'absence de cinq éléments de comparaison, de statistiques officielles différenciées conformément à l'art. 11 al. 4 OBLF ou de loyer précédent valable, ils ont recouru aux statistiques, tant fédérales que cantonales disponibles sur Internet et ont constaté qu'il s'y dégageait une fourchette comprise entre 1'264 fr. et 1'678 fr., soit entre le loyer le plus bas et le loyer le plus haut prévu pour un trois, respectivement, quatre pièces. Les premiers juges ont ensuite pondéré ces loyers obtenus en fonction des caractéristiques de l'objet litigieux et en tenant compte de leur propre expérience. L'appelante admet elle-même qu'on ne peut pas se fonder sur un précédent loyer ni sur des loyers usuels de la localité ou du quartier. Elle fait néanmoins valoir que les annonces figurant au dossier et les statistiques vaudoises disponibles sur Internet auraient permis de fixer un loyer de base qui ne serait pas inférieur à 1'362 fr., loyer auquel il conviendrait d'ajouter divers autres montants (200 fr. pour deux places de parc pour véhicules ainsi qu'une place pour un scooter, 100 fr. pour la jouissance du jardin et de la piscine et 150 fr. pour les charges). En ce qui concerne les annonces invoquées par l'appelante, les premiers juges ont relevé qu'il était permis de les prendre en compte à titre d'indices et que ces annonces faisaient état d'un loyer oscillant entre 1'875 fr. et 2'400 fr. pour un appartement de 90 m². Ils ont toutefois considéré à juste titre qu'on ne disposait pas de l'ensemble des informations propres à permettre une comparaison valable avec l'appartement litigieux (localisation exacte, âge, équipement, niveau d'entretien). L'appelante n'expose pas en quoi cette motivation serait erronée, de sorte que son grief n'est pas recevable. Quant à la référence aux statistiques, l'appelante soutient que seules les statistiques vaudoises seraient "probantes et déterminantes". Avec l'intimée, il convient de relever que l'appelante reconnaît que des statistiques suffisamment différenciées et répondant aux critères de l'art. 11 al. 4 OBLF n'existent pas dans le canton de Vaud. Les statistiques vaudoises disponibles sur Internet constituent des indices à prendre en considération, le cas échéant, avec d'autres éléments. En outre, tant la nouvelle jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 4A_554/2021 précité) que l'ancienne (ATF 147 III 14 consid. 9) n'obligent pas le juge à ne prendre en compte que les seules statistiques cantonales. En indiquant qu'il faut se référer à d'autres éléments "comme des statistiques cantonales ou communales", la jurisprudence n'exclut pas la prise en compte des statistiques fédérales, même si elles ne sont pas différenciées. Quoi qu'en dise l'appelante, les aménagements spéciaux dont elle fait état ont bien été considérés par les premiers juges, qui ont arrêté un loyer de 1'400 fr. « tout compris ». L'importance de ces équipements a toutefois été relativisée du fait qu'ils n'ont pas été considérés comme relevant d'un standing élevé en lien avec la qualité - relative - des aménagements. D'ailleurs, les locataires se sont plaints de défauts affectant ces éléments, dont notamment la piscine. Quant au montant correspondant aux charges, il revenait à l'appelante de produire les pièces attestant de ces charges, ce qui n'a pas été fait. C'est donc à raison que les premiers juges n'ont pas tenu compte d'un montant correspondant aux charges qui serait venu s'ajouter au loyer. S'agissant des places de parc, telles qu'évoquées par l'appelante, il ne faut pas perdre de vue que le contrat de bail signé ne fait état que d'une seule place de parc, mise à disposition

à titre gratuit et à bien plaisir, ce qui exclut de la prendre en compte dans la détermination du loyer initial. A cela s'ajoute que les magistrats disposent d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 139 III 13 consid. 3.5.1 ; TF 4A_554/2021 précité consid. 3.2) et pouvaient tenir compte de leur expérience pour arrêter le montant de 1'400 tout compris, lequel est bien situé dans la fourchette statistique allant de 1'264 fr. à 1'678 fr., étant observé que ce montant de 1'400 fr. inclut la prise en compte de l'ensemble des paramètres à considérer. Or l'appelante ne parvient pas à faire la démonstration de l'inadéquation de ce montant. 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 fixer le montant du loyer initial à 1'400 francs. Le grief est infondé.

E. 5

En première instance, les locataires avaient réclamé une réduction de loyer de 30% dès le 15 septembre 2019 en raison de la présence de moisissures dans l'appartement litigieux. Une réduction de loyer globale et moyenne de 15% leur a été octroyée. Ainsi, le loyer réduit était de 1'085 fr., à savoir 15% de 1'400 fr., loyer calculé pro rata temporis sur une durée de cinq mois et cinq jours.

E. 5.1

L'appelante revient sur la réduction du loyer en raison des défauts de l'objet loué, qui est contestée tant dans son principe que dans sa quotité. Pour l'appelante, la présence des défauts est exclusivement liée au comportement des locataires, notamment en lien avec la détention d'un lézard dans la salle de bain. Les défauts ne sauraient à tout le moins être imputés entièrement à la charge de la seule bailleuse. L'appelante fait également état de menus défauts que les intimés auraient pu éviter en usant du logement avec toute la diligence requise. L'appelante ajoute que la réduction ne pouvait pas avoir lieu sur le loyer incluant les charges. En citant un auteur (Aubert, in CPra Droit du bail à loyer et à ferme, Helbing Liechtenbahn, 2^e éd., ch. 18, ad art. 259d et les références citées), elle soutient que cette réduction ne serait pas conforme à la jurisprudence ni à la doctrine y relative.

E. 5.2

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, son emplacement, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une

réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4A_411/2020 précité consid. 3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO). Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (TF 4A_395/2017 précité consid. 5.2 et les réf. citées). La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (TF 4A_130/2018 précité consid. 4). A cet égard, en cas d'infiltration ou de dégâts d'eau, la pratique a notamment admis une réduction de 10 à 20 % lorsque l'atteinte n'était qu'esthétique ou limitée à des endroits bien précis, de 30 % en présence des dégâts et nuisances telles qu'odeurs d'humidité, effritement des peintures et coulées d'eau d'une certaine importance et de 40% à 50% lorsque les dégâts avaient rendu inutilisable l'une ou l'autre des pièces du logement (cf. TF 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.4.2 ; CACI 4 juin 2015/279 ; Lachat/Rubli, in Lachat et al., *Le bail à loyer*, 3 e éd. 2019, p. 317 ; Lachat/Bohnet, in Thévenoz/Werro, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 3 e éd. 2021, n. 2 ad art. 259 CO). Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut subséquent, au sens de l'art. 259a CO, qu'il invoque (TF 4A_411/2020 précité consid. 3.1.2).

E. 5.3

En l'espèce, l'appelante perd de vue que tant les rapports établis par les entreprises mandatées par les intimés que celui émanant de l'entreprise qu'elle a mandatée elle-même, à savoir D._____, concordent sur l'origine des moisissures. L'appartement litigieux souffrait de gros ponts de froid (l'existence d'une grande différence entre la température extérieure et la température intérieure) à plusieurs endroits, phénomène qui a favorisé l'apparition de la condensation à l'intérieur du logement pendant des hivers à basses températures. Pour y remédier, les rapports au dossier préconisent une meilleure isolation périphérique et intérieure de l'appartement. L'entreprise mandatée par l'appelante a en outre relevé qu'il y avait des gros points de froid le long des portes et fenêtres et a recommandé de

changer "des joints souples qui sont vieillissants". L'appelante s'appuie longuement, dans son appel, sur le témoignage de Z. _____ qui a déclaré avoir visité l'appartement litigieux à trois reprises et constaté qu'il faisait plus chaud et humide dans la salle de bain que dans les autres pièces. Or ce témoignage n'est pas suffisamment probant pour écarter les autres éléments de l'instruction. Comme le relèvent les intimés, ce témoin n'a effectué aucune mesure, se basant sur son propre ressenti, ni n'a expliqué comment la température supposée élevée dans la salle de bain se serait propagée ailleurs dans l'appartement et y aurait provoqué des moisissures. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges se sont fondés sur les rapports au dossier et ont exclu toute responsabilité des locataires en lien avec l'humidité. En ce qui concerne la réduction retenue, les premiers juges ont observé qu'il résultait des photographies au dossier que les murs de la première chambre à coucher ainsi que l'armoire de cette chambre, les murs de la seconde chambre, les murs de la buanderie, le hall d'entrée, une petite portion du meuble de la salle-de-bains et certains de leurs effets personnels avaient été touchés par la moisissure. Selon ces clichés, les moisissures étaient plus étendues dans la première chambre et la buanderie que dans la seconde chambre. Ils ont en outre considéré que le défaut avait duré à tout le moins depuis le 26 novembre 2019 (date de l'avis de défaut) jusqu'à fin avril 2020 (date de fin du bail). Compte tenu de l'ampleur et de la durée du défaut et au vu de la casuistique (cf. supra consid. 5.2), les premiers juges n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en accordant une réduction de 15 %. Enfin, on rappellera que le loyer initial « tout compris » a été fixé à 1'400 fr. par mois et que la réduction de 15% a été calculée sur ce loyer. Certes, la réduction doit avoir lieu sur le loyer net, soit le loyer sans les charges locatives. Ici, il ne faut pas perdre de vue que les charges n'ont pas été établies alors qu'il revenait à l'appelante de le faire. A défaut, la réduction pouvait être opérée sur le loyer « tout compris » de 1'400 fr., sans qu'il y ait lieu d'estimer le montant des charges, ce qui ne pouvait qu'aboutir à un résultat aléatoire. Dans la mesure où il n'a pas été tenu compte du montant des charges couvertes par le loyer, à défaut de tout moyen de preuve sur le sujet, les premiers juges pouvaient calculer la réduction de 15% sur le loyer « tout compris » de 1'400 francs. Encore une fois, le grief est infondé.

E. 6.1

Comme en première instance, l'appelante invoque en dernier lieu la prescription.

E. 6.2

L'action en répétition de l'indu de l'art. 67 CO se prescrit par trois ans à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans à compter de la naissance de ce droit. Le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif commence à courir (art. 67 al. 1 CO) - lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu ou dû connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3; 140 III 583, consid. 3.2.2; TF 4A_302/2021 du 28 janvier 2022 consid. 6.2). L'abus manifeste de droit (art. 2 al. 2 CC) demeure toujours réservé (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, la connaissance effective intervient lorsque le locataire sait que l'absence de cette

formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif (ATF 113 II 187 consid. 1a; TF 4A_302/2021 précité consid. 6.2). Dans l'ATF 140 III 583, le Tribunal fédéral a confirmé que l'ignorance du locataire est présumée. Il a ainsi jugé que le locataire qui n'a pas de connaissances spécifiques en droit du bail n'apprend l'exigence de la formule officielle que lorsqu'il cherche conseil auprès d'un avocat et que cette question est effectivement abordée (TF 4A_254/2016 précité consid. 3.2.2; 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.4). Dans deux arrêts ultérieurs, le Tribunal fédéral a ajouté que le juge de fait doit vérifier, par appréciation des preuves, si le locataire demandeur doit bénéficier de la présomption d'ignorance compte tenu de l'ensemble des circonstances. Tel ne sera notamment pas le cas si le locataire avait des connaissances spécifiques en droit du bail, s'il avait déjà loué un appartement pour lequel il avait reçu la formule officielle ou s'il avait été impliqué dans une précédente procédure de contestation du loyer initial (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3 ; TF 4A_302/2021 précité consid. 6.2.3).

E. 6.3

L'appelante soutient que les prétentions des locataires sont prescrites, dès lors que ceux-ci ne pouvaient pas ignorer, au vu notamment de la profession de l'intimé, l'usage de la formule et le fait que celle qui leur avait été transmise était viciée (pour ne pas mentionner le loyer payé par la précédente locataire). L'appelante fait valoir que les intimés ne pouvaient pas valablement soutenir n'avoir eu connaissance du vice du formulaire officiel qu'après avoir consulté l'Asloca. L'argumentation de l'appelante ne résiste pas à l'examen au vu des développements solides des premiers juges, qui ont retenu que, dans le cas d'espèce, à défaut de tout autre élément probant, les demandeurs ont bien eu connaissance de leur droit lorsqu'ils ont consulté l'Asloca, peu avant la saisine de l'autorité de conciliation, au début de l'année 2020 (jugement p. 22). L'appelante n'avance aucun élément probant qui permettrait de soutenir le contraire. La référence à la société K. _____ SA, de même que le statut de l'intimé en tant qu'associé-gérant avec signature individuelle d'une société qui a notamment pour but la réalisation de toute opération commerciale, industrielle, mobilière ou immobilière, ne sauraient être déterminants sur le point discuté ici. La preuve que les intimés auraient soumis le bail à une société spécialisée dans l'immobilier n'est pas apportée. Il n'est pas plus prouvé que l'intimé travaillerait dans une telle société, la mention « opérations immobilières » n'ayant pas forcément trait au domaine de la location de logement, au vu du but principal de la société en cause, qui est la gestion de déchets.

E. 7

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'960 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante versera en outre aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.