

VD_GERICHTE XC20.043850 vom 24. Mai 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-05-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC20.043850

FR: VD_GERICHTE XC20.043850 du 24 mai 2022

IT: VD_GERICHTE XC20.043850 del 24 maggio 2022

Erwägungen

E. 5

octobre 2007 ; RS 312.0). En droit : 1. 1.1 Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile 19 décembre 2008 ; RS 272]). En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2001 117 consid. 1a; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (rt. 311 al. 1 CPC).

- 18 - 1.2 En l'espèce, le montant du loyer a été réduit à 1'055 fr. par le jugement entrepris. Celui-ci a en outre condamné l'appelante à verser aux intimés la somme de 28'140 fr. 30. La valeur litigieuse excède ainsi manifestement 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile par la bailleresse qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable. La réponse l'est également. 2. 2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2019, 2e éd., nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). 2.2 2.2.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 5A 266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, in Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2015 p. 339 ; TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1).

- 19 - On distingue à cet effet vrais et faux nova. Les vrais nova sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux nova sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid.

E. 5.1

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

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

E. 5.2.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les références citées). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 I 1191 consid. 3.2.1, JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1). La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus de droit – soit l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude

- 30 - contradictoire – justifient l'annulation du congé. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est

purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les références citées). Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1), ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, pp. 962-963).

E. 5.2.2

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

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

E. 5.2.3

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

E. 5.3

En l'espèce, la position des premiers juges est motivée sur plus de 6 pages, dont il ressort de façon parfaitement claire que l'appelante n'a réussi à démontrer aucun des griefs qu'elle a soulevés. Elle n'a au reste pas produit une seule lettre d'avertissement malgré les innombrables manquements relevés. Bien au contraire, elle a même affirmé aux premiers juges que c'était bien la demande de baisse de loyer qui était à l'origine de la résiliation litigieuse. Elle a par ailleurs réitéré cette affirmation devant le Procureur alors même qu'elle

avait connaissance du jugement querellé. Les vagues explications contenues à cet égard dans l'appel ne sont en aucun cas convaincantes et l'appelante ne s'attarde du reste pas sur ses déclarations, si ce n'est pour dire qu'elle a été choquée de la demande des intimés. En définitive, il s'agit, comme retenu par les premiers juges, d'un congé de repréailles. Les motifs retenus par l'autorité précédente, qui ne prêtent pas le flanc à la critique, peuvent être confirmés.

E. 5.4

; TF 4A_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3, in RSPC 2013 p. 254, cités in Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40). 2.2.2 En l'espèce, l'appelante produit un bordereau de 7 pièces à l'appui de son appel. Les pièces 1 et 2 sont la décision entreprise et le track and trace de celle-ci et ne posent aucun problème sous l'angle de la recevabilité. Il en va différemment des pièces 3 à 7. Ainsi, les pièces 3 à 5 sont des devis et factures datant respectivement des 15 mai 2017, 22 décembre 2004 et 24 avril 2019. Elles auraient ainsi pu être produites en première instance et elles ne sont pas recevables. On précisera ici que la pièce 5 a déjà été produite en première instance mais dans une version simplifiée et moins longue (P. 107), de sorte que le raisonnement vaut également pour cette pièce. Quant à la pièce 6, soit le bail à loyer litigieux, cette pièce a été produite par les intimés (P. 2) en première instance mais elle ne comprenait alors pas le document intitulé « annexe au bail établi par [...], conditions générales communes aux baux à loyer ». La P. 7 aurait quant à elle aussi pu et dû être produite en première instance. En définitive, les P. 3 à 7 sont irrecevables à l'exception de la première partie de la P. 6, à savoir le contrat de bail. Les P. 101 et 102 ainsi que les P. 8 et 9, toutes relatives à la procédure pénale en cours, sont en revanche recevables car postérieures à l'audience de jugement. Les faits pertinents qu'elles contiennent ont été intégrés à l'état de fait (ch. 12).

- 20 - 2.3 L'appelante requiert encore que la Cour de céans procède à une inspection locale ainsi qu'à une expertise des prix usuels dans le quartier pour des logements comparables. On relèvera que les premiers juges ont déjà procédé à une inspection locale, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y procéder à nouveau, d'autant que l'appelante ne motive pas en quoi ce moyen de preuve serait utile. Quant à l'expertise, si ce mode de preuve a certes été offert par l'appelante à l'appui de sa réponse du 26 mai 2021 aux allégués 75, 78 à 80, 82 à 88, 93, il ne s'agissait alors absolument pas d'une expertise des prix. Une telle expertise n'a jamais été requise et, quand bien même elle l'aurait été, l'appelante n'a pas réitéré cette requête, ni dans le délai qui lui a été fixé pour faire valoir ses moyens de preuve au 12 mai 2021, ni au cours des deux audiences qui se sont tenues, de sorte qu'il y a lieu de retenir qu'elle y a renoncé et qu'elle est à tard pour la réclamer aujourd'hui. 3. 3.1 Dans un premier moyen, l'appelante conteste que le contrat de bail conclu entre les parties puisse être considéré comme étant « à forfait ». En substance, elle conteste ainsi devoir de ce fait restituer aux intimés les montants qu'ils ont payé à des tiers en lien avec leur usage des installations de chauffage et d'eau chaude. Elle soutient tout d'abord qu'il est erroné de retenir qu'elle a admis aux all. 50 et 64 que le bail initial prévoyait un loyer mensuel de 1'200 fr. sans charge venant s'y ajouter. Ensuite, selon elle, si le bail n'indique aucune charge, cette omission, pour peu que cela en soit une, avait pour cause l'accord des parties concernant le paiement direct par les locataires aux tiers fournisseurs des frais de fourniture d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude produit par des installations se trouvant dans l'appartement loué et sous leur seule maîtrise. Cela se serait d'ailleurs passé pendant 23 ans et les prétentions émises par les

locataires à ce titre seraient ainsi contraires à la bonne foi.

- 21 - Selon elle, une telle pratique n'était pas inusuelle à l'époque de la conclusion du bail. L'appelante ajoute que la remise en question d'un système convenu et appliqué depuis une trentaine d'années correspond à une contestation tardive des conditions initiales de location. Un tel accord ne nécessitait pas la forme écrite. Elle fait encore valoir que des « conditions générales de location pour habitation » étaient jointes au bail conclu ainsi qu'un exemplaire des RULV dans leur état au 9 décembre 1970. Il serait en outre contraire à la transaction du 26 février 2008, laquelle prévoit que le nouveau loyer mensuel net sera de 1'340 fr. plus l'acompte de chauffage et d'eau chaude, de prévoir que le locataire doit se voir rembourser des sommes qu'il n'a pas payées au bailleur alors qu'il aurait dû le faire s'il n'avait pas, comme par le passé, traité directement avec les fournisseurs. L'appelante soutient encore que l'intimée n'est pas locataire du logement et que son action est prescrite puisqu'elle savait dès l'origine qu'elle ne payait pas quelque chose dont elle aurait été elle-même redevable. Quant à l'intimé, il n'aurait pas établi avoir opéré les paiements lui-même. L'appelante fait enfin valoir la prescription de cinq ans pour les paiements de l'intimé. 3.2 3.2.1 En vertu de l'art. 257a CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1), pour autant que cela ait été convenu spécialement (al. 2). La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement sur les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés. Le but de cette règle est que, en concluant le contrat, le locataire - généralement considérée comme la partie faible - comprenne facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 2.1 p. 403). La loi règle de manière impérative les principes régissant la facturation séparée des frais accessoires au locataire, mais elle n'impose ni le mode de perception, ni les modalités de paiement. Le domaine relève pour l'essentiel de la liberté contractuelle (Bieri, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, éd. Bohnet/Montini, Bâle 2010, n. 21 ad art. 257a-

- 22 - 257b CO). La pratique connaît ainsi quatre systèmes de facturation des frais accessoires : le loyer tout compris, le paiement direct à des tiers, les forfaits et les acomptes provisionnels (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 405). Quand les parties n'ont rien prévu, expressément ou implicitement, le loyer rémunère tous les frais accessoires, y compris par exemple le chauffage et l'eau chaude. Si ces frais sont inclus dans le loyer, c'est au bailleur qu'il incombe de commander le mazout et de mandater le ramoneur. Le locataire ne peut pas se substituer à lui ; s'il le fait, il assume les coûts correspondants (TF 4A_194/2012 du 20 juillet 2012, consid. 2.5). Les parties au contrat de bail peuvent également convenir que le locataire assume directement toutes les dépenses du bailleur ou de tiers, liées à l'utilisation de la chose louée. Contrairement au principe légal, le locataire supporte, dans ce cas, le risque économique et financier. Ce système est fréquemment appliqué pour la location de villas individuelles (ex. : combustible, ramonage, eau, éclairage, entretien du jardin, etc.) mais également dans les appartements pourvus d'installations individuelles de chauffage / eau chaude (chaudière individuelle à gaz) (Lachat, *op. cit.* p. 406). Dans ce cas, les frais sont souvent facturés et adressés directement au preneur (Bieri, *op. cit.*, n. 34 ad art. 257a – 257b CO), de sorte que selon Lachat, il ne s'agit pas de frais accessoires, mais de frais dit « de consommation », dont le fondement ne réside pas dans le bail mais dans un autre contrat indépendant, comme c'est en général le cas pour l'électricité ou les télécommunications (cf. Lachat, *op. cit.*, p. 406- 407). Selon Bieri, on ne saurait toutefois assimiler pleinement ces frais aux frais de consommateur dans

la mesure où ils doivent être clairement convenus entre les parties (Bieri, op. cit., n. 34 ad art. 257a – 257b CO). Le Tribunal fédéral n'exclut toutefois pas à cet égard un accord par acte concluants (ATF 133 III 493). Ainsi, Lachat – en se référant à Aellen – admet que la facturation séparée de certains frais accessoires puisse être convenue d'une manière implicite dans certaines circonstances, notamment lors que le logement est pourvu d'un boiler ; il relève toutefois

- 23 - – en se référant notamment aux arrêts TF 4C.224/2006 du 24 octobre 2006 consid. 2.4 et 4P.323/2006 du 21 mars 2007 consid. 2.2.1) – qu'il ne suffit pas que le locataire ait payé à une ou plusieurs reprises des frais accessoires indus pour en déduire qu'il existe un accord tacite à leur sujet (Lachat, op. cit. p. 404). 3.2.2 La maxime simplifiée est applicable au présent litige (art. 243 al. 2 let. c CPC) et avec elle la maxime inquisitoire simple - sociale - (art. 247 al. 2 CPC), dont la portée est toutefois fortement réduite lorsque la partie, comme c'est le cas ici, est assistée d'un mandataire professionnel (Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, 2e éd. [cité ci-après : CR CPC], n. 7 ad art. 247 CPC). Néanmoins, le juge peut se fonder sur tous les faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas invoqués (Tappy, op. cit., n. 23 ad art. 247 CPC). Enfin, le Tribunal fédéral considère non arbitraire de se baser sur les allégations d'une partie non contestées par l'autre lorsque la maxime inquisitoire simple s'applique (Tappy, op. cit., n. 27a ad art. 247 CPC). 3.3 En l'espèce, la bailleuse a allégué à la fois que le bail initial ne prévoyait pas de charges venant s'ajouter au loyer de 1'200 fr. (cf. all. 50 et 64 de la réponse du 17 décembre 2020), mais aussi que les locataires disposaient de leur propre installation de chauffage et production d'eau chaude, laquelle ne chauffait que leurs locaux et non ceux de la bailleuse, qui vit dans le même immeuble (cf. all. 71 ss de la réponse du 26 mai 2021). Deux inspections locales ont été tenues, dont la seconde a établi que l'appartement des locataires était équipé d'une chaudière et d'un boiler (cf. p.-v. d'audience du 10 juin 2021, ch. 11 let. c des faits), cela dès le début du bail en 1987, comme en témoigne le courrier du 5 janvier 1988 de l'intimé concernant la réparation de l'installation (cf. ch. 2 des faits). Enfin, il ressort des factures produites que les intimés s'acquittent directement auprès des Services industriels de Lausanne de frais de gaz (cf. ch. 10 des faits). Ces éléments permettent d'admettre qu'il est établi que les locataires disposaient de leur propre installation de chauffage et eau chaude, fonctionnant au gaz, et qu'ils s'en sont acquittés directement auprès du fournisseur de gaz depuis 1987, soit

- 24 - sur une période de plus de trente ans. Partant, on doit en conclure qu'il existe entre les parties une convention implicite prévoyant que les locataires paient leur propre consommation de gaz liée au chauffage et à l'eau chaude dans leur logement. Le fait de revenir après une telle durée de bail sur des frais acquittés par eux en lien avec une installation de production de chauffage et eau chaude dont ils sont seuls bénéficiaires frise d'ailleurs la mauvaise foi. L'appel doit ainsi être admis sur ce point, l'appelante ne devant pas le versement aux locataires de la somme de 28'140 fr. 31. 4. 4.1 Dans un deuxième moyen, l'appelante conteste la justification d'une baisse de loyer de 21,26 %. Selon elle, un pourcentage de 21,26% appliqué à un loyer mensuel de 1'340 fr. correspond à un maximum que ni la loi ni l'OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11) n'imposent de manière impérative. Il y aurait, d'après elle, à tout le moins lieu de diminuer d'abord la réduction pour tenir compte de la hausse de l'IPC, la baisse maximum devant ainsi être de 278 fr. 45. Or, selon l'art. 13 OBLF, une telle réduction n'est due que si l'économie pour le bailleur n'est pas compensée

par une hausse des coûts, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque l'appelante a expressément fait valoir des frais dont il paraît exclu de prétendre qu'ils constitueraient uniquement des frais d'entretien différé. Ce serait aux locataires d'apporter la preuve que le loyer serait devenu abusif. Enfin, l'appelante invoque le facteur de hausse de ses charges financières ainsi que le permet l'art. 13 al. 4 OBLF avec divers travaux listés dans son appel. Ainsi, selon elle, la baisse de loyer aurait été accordée à tort, ou à tout le moins partiellement. 4.2 En cours de bail, c'est-à-dire lors du renouvellement de celui-ci, le locataire peut selon l'art. 270a CO demander une baisse de loyer pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison de croire que la chose louée procure un rendement excessif au bailleur, résultant en particulier d'une baisse des coûts.

- 25 - Le bien-fondé de la prétention du locataire basée sur l'art. 270a CO doit être examiné en fonction des critères de fixation du loyer des art. 269 et 269a CO. Selon une jurisprudence bien établie, une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie à l'aide de la méthode relative, en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer ; le locataire se prévaut, le plus souvent, d'une modification des coûts au sens de l'art. 269a let. b CO, la baisse du taux hypothécaire jouant en pratique un rôle primordial (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2 et les références citées). Pour appliquer la méthode relative, on examine l'évolution des critères de fixation du loyer entre deux moments : celui de la fixation du précédent loyer et celui de la fixation du loyer contesté (Lachat, op. cit., p. 682, n. 4.1.1). Il faut entendre par dernière fixation du loyer, en dehors de la détermination du loyer en début de bail, la modification du loyer correspondant à une adaptation à de nouvelles bases de calcul. Une modification du bail qui ne remet pas en cause le montant du loyer, autrement dit qui ne constitue pas une nouvelle fixation du loyer en fonction de bases de calcul modifiées, ne saurait en revanche constituer un point de référence pour juger de l'admissibilité d'une adaptation postérieure. Ce qui importe donc, c'est que la dernière fixation de loyer servant de référence pour déterminer la variation des charges, en particulier l'évolution du taux hypothécaire, corresponde à une modification du montant du loyer ; en dehors du cas du début du bail, il doit s'agir de la fixation d'un montant nouveau (ATF 126 III 124 consid. 2a et les références citées ; TF 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1). Lors d'une modification de loyer faisant suite à une variation du taux hypothécaire, il y a lieu en outre de voir si et dans quelle mesure les variations antérieures ont entraîné une modification du loyer (art. 13 al. 4 OBLF). Il s'agit d'une brèche pratiquée dans la méthode relative. Le juge ne s'arrête pas à la dernière modification du loyer déclarée unilatéralement, mais poursuit son examen rétrospectif jusqu'à la dernière

- 26 - modification du loyer consécutive à une variation du taux hypothécaire (ATF 119 II 348 consid. 4b/dd). La portée de cette règle a toutefois été atténuée ; le juge ne remonte pas au-delà d'une modification consensuelle du loyer, ou d'une transaction qui a pris en compte le taux hypothécaire, ou d'une précédente majoration de loyer fondée sur le taux hypothécaire que le locataire n'a pas contestée, ou enfin d'une fixation du loyer selon la méthode absolue (ATF 119 II 348 consid. 4b ; TF 4A_489/2010 du 6 janvier 2011 consid. 4.1). Une modification de 0,25% du TIH suffit pour modifier le loyer (art. 13 al. 1 et 2 OBLF ; ATF 141 III 569 consid. 2.1.1). S'agissant d'une demande en réduction de loyer, la date déterminante pour la fixation des facteurs de calcul de la baisse sollicitée est le dernier jour où cette demande devait être postée pour parvenir au bailleur la veille du délai de congé. Sont uniquement pris en compte les facteurs de calcul connus de façon certaine au

plus tard à ce moment déterminant (ATF 141 III 245 consid. 3 ; ATF 122 III 20 consid. 4b). Les critères relatifs de fixation du loyer peuvent être compensés entre eux. Ainsi, la baisse du TIH peut être contrebalancée par une hausse des frais d'entretien et des charges courantes, par l'évolution de l'IPC et/ou par des prestations supplémentaires du bailleur (Lachat, op. cit., p. 703 et les références citées). Une prestation est « supplémentaire » lorsqu'elle n'a pas encore été prise en compte dans l'accord passé entre le bailleur et le locataire. Seul l'état convenu est déterminant et non l'état réel des locaux au début de la location (Lachat/Stastny, op. cit., p. 602). Sont réputés être des prestations supplémentaires les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée, les prestations accessoires supplémentaires et, partiellement, les importantes réparations (art. 14 al. 1 OBLF). Sont aussi réputées prestations supplémentaires les améliorations énergétiques énumérées à l'art. 14 al. 2 OBLF (TF 4A 531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1). Les améliorations créant des plus-values consistent en des travaux et des installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en

- 27 - améliorent la qualité et l'adaptent au goût du jour. Elles doivent être distinguées des travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation. Sauf accroissement de leurs coûts, ces travaux ne justifient aucune majoration du loyer (Lachat/Stastny, op. cit., p. 603). La partie à qui profite la compensation doit s'en prévaloir et en apporter la preuve, le juge ne l'appliquant pas d'office. Pour faire valoir la compensation, le bailleur n'a pas à notifier une formule officielle. La pratique admet en effet que le bailleur se prévale de ses moyens de défense dans le cadre du procès, selon les formes requises par le droit de procédure (Lachat, op. cit., n. 7.1 p. 703 et les références citées). 4.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que la demande de diminution de loyer des intimés a été faite dans les formes et les délais légaux, de sorte qu'il se justifie d'entrer en matière sur celle-ci. L'appelante ne conteste pas non plus le constat des premiers juges aux termes duquel une baisse de taux hypothécaire de 3,5% à 1.25% aboutit, sur la base de l'art. 13 OBLF, à une baisse de loyer de 21,26%. Elle se réfère toutefois à l'IPC des mois d'août et de septembre 2021 qui, sur la base 2000, est de 109% pour indiquer que ce facteur de hausse compenserait partiellement le facteur de baisse, de sorte qu'il ne serait pas justifié de procéder à une diminution maximum. Cependant, comme le relèvent à juste titre les intimés, pour calculer l'IPC dans le cadre d'une baisse de loyer en cours de bail, il faut tenir compte de celui qui est connu le dernier jour où le locataire peut demander sa baisse de loyer. Or, en l'espèce, la baisse a été demandée pour le 1er avril 2021, alors que le préavis était de quatre mois. C'est ainsi l'IPC de novembre 2020, soit 107.7 qui devait être retenu, ce qu'ont fait à juste titre les premiers juges. Or, c'est sur ce même IPC que se fonde la transaction du 26 février 2008. Force est donc de conclure que seul le taux hypothécaire de référence a évolué depuis cette transaction, de sorte que la baisse accordée aux intimés est correcte.

- 28 - L'appelante soutient encore que la preuve du loyer abusif reviendrait aux locataires en relation avec les travaux de plus-value, ce qui est faux. En effet, l'évolution négative du taux hypothécaire de référence suffit à elle seule pour justifier une baisse de loyer proportionnelle sous réserve de l'augmentation de l'IPC dont on a vu que ce n'était pas le cas ou d'une hausse des charges d'exploitation qui doit, elle, être prouvée par le bailleur, ce qui n'a pas été le cas en l'espèce, comme le retiennent les premiers juge de façon convaincante dans leur jugement. On relèvera au demeurant que quand bien même les factures produites

par l'appelante auraient permis de retenir l'existence de travaux à plus-value, ce qui n'est pas le cas, on ignore l'étendue de celle-ci et sa répartition entre le logement des intimés et celui de l'appelante, aucune information ou pièce n'ayant été produite à cet égard. Il est ainsi parfaitement impossible de procéder à un calcul quelconque. On notera encore que l'appelante ne produit pas un tel calcul en appel, alors même que les premiers juges avaient relevé cette lacune, ce qui tend à prouver qu'elle n'est pas en mesure d'y procéder. Partant, mal fondé, ce moyen doit être écarté et le jugement entrepris confirmé sur ce point.

E. 6.1

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

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

E. 6.2

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

E. 6.3

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

E. 7.1

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

E. 7.2

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

- 33 - mois x 3 ans] ; cf. Lachat, le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 172). Ainsi, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'345 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante à raison de 4/5, soit 1'876 fr. et à la charge des intimés à raison de 1/5, soit 469 fr., (art. 106 al. 2 CPC). L'appelante devra en outre verser aux intimés, solidairement entre

eux, le montant de 1'200 fr. ($2'000 \text{ fr.} \times [4/5 - 1/5]$) à titre de dépens réduits de deuxième instance.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.