[AZA 0/2]

4C.291/2001

Ie COUR CIVILE
****

9 juillet 2002

Présidence de M. Walter, président de la Cour.
Présents: M. Corboz, Mme Klett, Mme Rottenberg Liatowitsch et M. Favre, juges.
Greffier: M. Carruzzo.

_____

Dans la cause civile pendante
entre
X._____ S.A., demanderesse et recourante principale, représentée par Me Philippe Conod, avocat à Lausanne,

et

1. A._____, 2. les époux B._____, 3. les époux C._____,
défendeurs et recourants par voie de jonction, re- présentés par Me Dominique Hahn, avocate à Lausanne,
4. les époux D._____, défendeurs et recourants par voie

de jonction, représentés par Me Jean-Claude Perroud,
avocat à Lausanne,

(demande de diminution du loyer en cours de bail)
Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- a) La société anonyme immobilière Y._____ était propriétaire d'immeubles à Pully. Elle a été dissoute sans liquidation, selon décision de son assemblée générale et contrat de fusion du 14 novembre 1996. X._____ S.A., sa société soeur, en a repris l'actif et le passif.

b) aa) Par contrat du 26 septembre 1985, A._____ a pris à bail un appartement de six pièces au 3ème étage de l'un de ces immeubles. Le bail, dont l'échéance initiale était fixée au 30 septembre 1986, se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois, puis, dès le 1er octobre 1997, trois mois avant la prochaine échéance.
Le loyer mensuel net a été fixé au début du bail à 1750 fr.; s'y ajoutaient 200 fr. à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 35 fr. dont le contrat ne précisait pas l'affectation.

Le loyer mensuel net a été régulièrement augmenté.
A la suite d'une transaction judiciaire signée le 24 novembre 1994, il a été fixé à 2160 fr. dès le 1er avril 1994.

A._____ loue également un garage ainsi qu'une place de parc. Il lui en coûte 150 fr., respectivement 50 fr., par mois conformément à ladite transaction.

bb) Le 30 novembre 1993, les époux B._____, agissant conjointement et solidairement, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de sept pièces au 2ème étage de l'un des immeubles en question. En vigueur, dans un premier temps, jusqu'au 30 septembre 1995, le bail s'est renouvelé d'année en année par

la suite. Les parties sont convenues d'un préavis de résiliation de trois mois. Le loyer mensuel net se monte à 2500 fr., plus 100 fr.
d'acompte de chauffage et 35 fr. de forfait d'eau chaude.

Les locataires disposent également d'un garage dont le loyer mensuel net se monte à 110 fr.

Le 28 janvier 1997, sieur B._____ a requis une diminution de son loyer en raison d'une baisse du taux hypothécaire.
Par le truchement de sa gérante, la bailleresse lui a indiqué, le 6 février 1997, qu'il fallait également prendre en considération d'autres facteurs, qu'une adaptation du loyer pourrait entrer en vigueur dès le 1er octobre 1997 et qu'un avis détaillé lui parviendrait dans le courant du mois de juin de la même année. Les locataires B._____ n'ont pas saisi la Commission de conciliation.

Le 26 janvier 1998, les époux B._____ ont réclamé une baisse de loyer pour leur appartement et leur garage.
La bailleresse a accepté de l'envisager pour l'appartement à la fin de la procédure pendante devant le Tribunal des baux (au sujet de cette procédure, cf. ci-après sous let. B), mais elle a refusé d'entrer en matière pour le garage. La conciliation tentée relativement à cet objet a échoué. Les locataires ont alors saisi le Tribunal des baux afin d'obtenir que le loyer de leur garage soit ramené à 75 fr. dès le 1er octobre 1998.

cc) Par contrat de bail à loyer du 5 mars 1996, la propriétaire d'alors a loué aux époux C._____, solidairement responsables, un appartement de six pièces au rez-de-chaussée de l'un des immeubles précités. L'échéance initiale du bail a été fixée au 30 septembre 1997, avec renouvellement d'année en année sauf avis de résiliation donné trois mois avant la prochaine échéance. Le loyer mensuel net a été fixé à 2200 fr., plus 100 fr. à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 35 fr. à titre de divers.
dd) Selon contrat du 20 mai 1996, les époux D._____, solidairement responsables, ont pris à bail un appartement de cinq pièces situé au 2ème étage de l'un des immeubles susmentionnés. La première échéance du bail a été fixée au 30 septembre 1997, avec clause de tacite reconduction d'année en année et délai de préavis de trois mois. Un loyer mensuel net de 2000 fr. a été convenu.

B.- Les 9 mai et 10 juin 1997, X._____ S.A. (ciaprès:
la demanderesse) a fait notifier aux locataires précités (ci-après: les défendeurs) de nouvelles prétentions relatives aux frais d'exploitation, couplées avec des baisses de loyer devant entrer en vigueur le 1er octobre 1997. Les locataires ont contesté les nouvelles prétentions. La tentative de conciliation n'a pas abouti.

La demanderesse a ouvert action contre eux, le 20 novembre 1997, devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, concluant à la validation desdites prétentions.

A._____ a également saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud, le 21 novembre 1997, en vue d'obtenir, dès le 1er octobre 1997, une réduction de son loyer pour laquelle il avait formulé, le 7 juin 1997, une requête auprès de la commission de conciliation compétente.

En cours de procès, plus précisément les 27/28 avril 1998, les défendeurs ont pris des conclusions tendant au rejet de la demande et, reconventionnellement, à une diminution de loyer à compter du 1er octobre 1997. A._____ a conclu à une réduction plus importante que celle qu'il avait déjà requise.

Par jugement préjudiciel du 28 avril 1998, le Tribunal des baux a constaté la nullité formelle des nouvelles prétentions élevées par la demanderesse et ordonné que toutes les conclusions reconventionnelles des défendeurs, à l'exception de celle de A._____ relative à la baisse du loyer de son appartement, soient transmises à la commission compétente en vue d'une tentative de conciliation.

C.- a) Le 15 mai 1998, A._____, les époux B._____, ainsi que les époux C._____ ont réclamé à la demanderesse une nouvelle baisse du loyer des appartements, pour l'échéance du 1er octobre 1998, ainsi que

du loyer des garages et de la place de parc.

La bailleresse s'y étant opposée et la tentative de conciliation ayant échoué, les locataires en question ont ouvert action, le 9 octobre 1998, devant le Tribunal des baux du canton de Vaud et ont conclu à l'admission de leurs demandes de baisse de loyer.

b) De leur côté, les époux D._____, en date du 30 avril 1998, ont sollicité en vain de la demanderesse une nouvelle baisse du loyer de leur appartement pour le 1er octobre 1998. Ils ont alors saisi la commission compétente, qui a constaté l'échec de la conciliation, puis ont ouvert action, le 15 octobre 1998, devant le Tribunal des baux.

A l'instar des autres locataires, ces deux défendeurs ont requis l'application de la méthode absolue.

c) Par décisions des 19 et 23 octobre 1998, le Président du Tribunal des baux a joint les instances susmentionnées.

Le 30 juin 1999, les défendeurs D._____ ont invité le Tribunal des baux à leur accorder une baisse supplémentaire de loyer pour le 1er octobre 1999, compte tenu de la récente diminution du taux hypothécaire.
A l'audience du 10 novembre 1999, les autres défendeurs ont produit une requête en modification et en précision de conclusions. Ils ont réclamé, eux aussi, une diminution supplémentaire de leurs loyers respectifs avec effet au 1er octobre 1999. Lors de la même audience, les défendeurs D._____ ont augmenté et précisé leurs conclusions.

La demanderesse a conclu à libération en invoquant le critère des loyers comparatifs s'agissant des places de parc, et la méthode relative pour ce qui est des logements.

Par jugement du 2 février 2000, le Tribunal des baux a prononcé notamment ce qui suit:

I. Les loyers mensuels nets de l'appartement, du garage et de la place de parc loués par la demanderesse au défendeur A._____ sont diminués respectivement à 2027 fr., 150 fr. et 45 fr. dès le 1er octobre 1997 ainsi qu'à 1977 fr., 146 fr. et 44 fr. dès le 1er octobre 2000.

II. Les loyers mensuels nets de l'appartement et du garage loués par la demanderesse aux époux B._____ sont diminués respectivement à 2137 fr. et à 94 fr. dès le 1er octobre 1998.

III. Le loyer mensuel net de l'appartement loué par la demanderesse aux époux C._____ est diminué à 1936 fr. dès 1er octobre 1998.

IV. Le loyer mensuel net de l'appartement loué par la demanderesse aux époux D._____ est diminué à 1797 fr. dès le 1er octobre 1998 et à 1748 fr. dès le 1er octobre 1999.

Le dispositif dudit jugement précise pour chaque diminution de loyer quelles sont les bases de calcul retenues par le Tribunal des baux. Il règle, en outre, la question des décomptes de chauffage et d'eau chaude (ch. V.), qui n'est plus litigieuse à ce stade de la procédure, rejette toutes autres ou plus amples conclusions (ch. VI.) et précise que le jugement est rendu sans frais ni dépens (ch. VII).
En droit, les premiers juges ont considéré que les défendeurs pouvaient invoquer la méthode absolue. Ils ont toutefois admis que, ne disposant pas d'éléments suffisants pour appliquer cette méthode, il leur fallait procéder aux calculs nécessaires selon la méthode relative. Le Tribunal des baux a encore réglé le problème de la prise d'effet des baisses de loyer et celui des intérêts réclamés sur les créances en restitution du trop-perçu.

d) Tous les défendeurs ont recouru contre ce jugement.
Ils ont conclu, en substance, à ce que le loyer mensuel de leur appartement, acompte de chauffage et eau chaude non compris, soit fixé à un maximum:

- pour A._____: de 1353 fr. dès le 1er octobre 1997, de 1232 fr. dès le 1er octobre 1998 et de 1171 fr. dès le 1er octobre 1999, le loyer admissible pour le garage ne devant pas être supérieur à 86 fr. dès le 1er octobre 1998 et à 81 fr. dès le 1er octobre 1999, et celui de la place de parc à 28 fr.50 dès le 1er octobre 1998 et à 27 fr. dès le 1er octobre 1999;

- pour les époux B._____: de 1293 fr. dès le 1er octobre 1997, de 1178 fr. dès le 1er octobre 1998 et de 1120 fr. dès le 1er octobre 1999, le loyer admissible du garage ne devant pas être supérieur à 52 fr. dès le 1er octobre 1998 et à 50 fr. dès le 1er octobre 1999;

- pour les époux C._____: de 1138 fr. dès le 1er octobre 1997, de 1036 fr. dès le 1er octobre 1998 et de 986 fr. dès le 1er octobre 1999;

- pour les époux D._____: de 1098 fr. dès le 1er octobre 1997, de 1001 fr. dès le 1er octobre 1998 et de 952 fr. dès le 1er octobre 1999.

Les défendeurs ont encore réclamé la restitution du trop-perçu avec intérêts à 5% (resp. 7% pour A._____) l'an.

La demanderesse a conclu au rejet des recours.

Statuant par arrêt du 14 février 2001, la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud a admis partiellement les recours et réformé tous les chiffres du dispositif du jugement attaqué, hormis le chiffre V relatif aux décomptes de chauffage et d'eau chaude. Elle a donc réduit comme il suit les loyers litigieux, en indiquant, dans le dispositif de son arrêt, les bases de calcul retenues par elle:

- pour A._____, les loyers mensuels nets de l'appartement, du garage et de la place de parc sont fixés, respectivement, à 1353 fr., 150 fr. et 45 fr. dès le 1er octobre 1997; à 1276 fr.15, 141 fr.50 et 42 fr.45 dès le 1er octobre 1998;

- pour les époux B._____, les loyers mensuels nets de l'appartement et du garage sont fixés, respectivement, à 1608 fr.50 (pour l'appartement) dès le 1er octobre 1997 et à 1517 fr.15 et 64 fr.55 dès le 1er octobre 1998;

- pour les époux C._____, le loyer mensuel net de l'appartement est fixé à 1415 fr.50 dès le 1er octobre 1997 et à 1335 fr.10 dès le 1er octobre 1998;

- pour les époux D._____, le loyer mensuel net de l'appartement est fixé à 1182 fr.40 dès le 1er octobre 1997 et à 1115 fr.25 dès le 1er octobre 1998.

La cour cantonale a encore réglé le sort des frais et dépens des deux instances.

Les motifs retenus par la Chambre des recours seront exposés, dans la mesure utile, lors de l'examen des différents griefs articulés par chacune des parties.

D.- a) La demanderesse interjette un recours en réforme au Tribunal fédéral. Elle conclut, en précisant les bases de calcul à retenir, à ce que les loyers mensuels nets des appartements occupés par les défendeurs soient réduits:

- pour A._____: à 2027 fr. dès le 1er octobre 1997 et à 1911 fr. dès le 1er octobre 1998;

- pour les époux B._____: à 2137 fr. dès le 1er octobre 1998;

- pour les époux C._____: à 1936 fr. dès le 1er octobre 1998;

- pour les époux D._____: à 1797 fr. dès le 1er octobre 1998 et à 1748 fr. dès le 1er octobre 1999.

La demanderesse prend également des conclusions en ce qui concerne les dépens des deux instances cantonales.

b) A._____, les époux B._____ ainsi que les époux C._____ (ci-après: les défendeurs n°1), représentés par le même avocat, concluent au rejet du recours.

Par la voie du recours joint, ces défendeurs invitent le Tribunal fédéral à réformer l'arrêt cantonal en tant que la Chambre des recours n'a pas reconnu leur droit de demander une baisse de loyer supplémentaire avec effet au 1er octobre 1999, qui aurait dû la conduire à ramener leurs loyers respectifs, dès cette date, pour A._____, à 1245 fr.40 (appartement), 138 fr.10 (garage) et 41 fr.40 (place de parc); pour les époux B._____, à 1480 fr.60 (appartement) et 63 fr. (garage), pour les époux C._____ enfin, à 1302 fr.90. Les défendeurs concluent en outre à la restitution du trop-perçu avec intérêts à 7% pour A._____ et à 5% pour les autres locataires.

c) Les époux D._____ (ci-après: les défendeurs n°2) proposent le rejet du recours principal. Ils ont également formé un recours joint en vue d'obtenir une réduction supplémentaire de leur loyer à 1080 fr. (recte: 1085 fr.) dès le 1er octobre 1999 sur les bases de calcul indiquées par eux.

d) La demanderesse conclut au rejet des deux recours joints.
Considérant en droit :

1.- a) La valeur litigieuse ouvrant la voie du recours en réforme est atteinte en l'espèce. En effet, il est manifeste que les droits contestés dans la dernière instance cantonale dépassaient nettement le montant de 8000 fr. (art. 46 OJ) pour chaque locataire ou groupe de locataires. A cet égard, il convient d'additionner les différents chefs de conclusions formés par certains d'entre eux (conclusions relatives aux loyers de l'appartement, du garage et de la place de parc pour A._____; conclusions relatives aux loyers de l'appartement et du garage pour les époux B._____) et qui ont fait l'objet d'une décision unique dans le cadre d'une même procédure (art. 47 al. 1 OJ; ATF 116 II 587 consid. 1).
De surcroît, vu le cumul subjectif d'actions, les conclusions prises par ou contre les consorts défendeurs doivent également être additionnées pour le calcul de la valeur litigieuse (art. 47 al. 1 OJ en liaison avec l'art. 24 al. 2 let. b PCF; ATF 103 II 41 consid. 1).

b) Le recours en réforme est ouvert pour violation du droit fédéral, mais non pour violation directe d'un droit de rang constitutionnel (art. 43 al. 1 OJ) ni pour violation du droit cantonal (ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 189 consid. 2a, 370 consid. 5).

Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral doit conduire son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il y ait lieu à rectification de constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou qu'il faille compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a). Dans la mesure où une partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 127 III 547 consid. 2c; 126 III 185 consid. 2a; 125 III 78 consid. 3a).

Ces principes s'appliquent par analogie à la réponse et au recours joint (art. 59 al. 3 OJ).

2.- La présente contestation soulève tout d'abord la question - de principe - de savoir si un locataire peut demander une baisse de loyer en cours de bail en se fondant sur la méthode absolue.

a) aa) S'écartant de la jurisprudence fédérale en la matière (ATF 126 III 124 consid. 2a p. 126 et les arrêts cités), la Chambre des recours, à l'instar des premiers juges, a répondu à cette question par l'affirmative, en conformité avec la jurisprudence du Tribunal des baux du canton de Vaud (cf. jugement du 15 septembre 1995 publié in Cahiers du bail [CdB]1996 p. 58 ss).

Selon les juges cantonaux, l'interprétation littérale de l'art. 270a al. 1 CO ne permet pas d'exclure l'application de la méthode absolue, dès lors que la même disposition renvoie à l'art. 269 CO, qui fonde ladite méthode et qui constitue d'ailleurs la clé de voûte du système établi par le législateur.

Au demeurant, le principe de l'égalité de traitement entre locataires et bailleurs imposerait la solution retenue, puisque le bailleur a le droit d'invoquer offensivement le rendement insuffisant de son immeuble à l'appui d'une demande de hausse de loyer. Sans doute la jurisprudence fédérale a-t-elle restreint ce droit en relativisant la méthode absolue. Cette limitation se justifie toutefois par le fait que le bailleur connaît, au moment où il conclut le contrat de bail, les éléments qui déterminent le caractère éventuellement insuffisant du rendement de son immeuble. Tel n'est évidemment pas le cas du locataire. Semblable inégalité des niveaux d'information par rapport à l'objet loué appelle ainsi des solutions quelque peu différentes pour les bailleurs et pour les locataires.

Conformément à son opinion ainsi résumée, la Chambre des recours a donc appliqué la méthode absolue pour calculer les baisses de loyer devant prendre effet le 1er octobre 1997. Cela fait, elle a examiné, à l'aide de la méthode relative, le bien-fondé des demandes portant sur les échéances suivantes.

bb) Dans son recours en réforme, la demanderesse souligne que la solution retenue par les juridictions vaudoises va à l'encontre d'une jurisprudence fédérale fermement établie ainsi que de la quasi-totalité des avis exprimés par les commentateurs du droit du bail.

S'agissant du principe de l'égalité de traitement, la demanderesse relève que le bailleur, sauf exceptions, ne peut pas invoquer directement la méthode absolue à l'appui d'une hausse de loyer. L'égalité de traitement postule donc que le locataire ne puisse pas exiger l'application de cette méthode lorsqu'il sollicite une baisse de loyer. Demeurent réservés les cas particuliers, tels que la contestation du loyer initial ou l'écoulement d'une longue période depuis la dernière fixation du loyer. Sur ce dernier point, la demanderesse soutient qu'il ne s'est pas écoulé une longue période entre la dernière fixation des loyers des défendeurs et les requêtes de baisse de loyer présentées par ceux-ci.

Admettre la solution préconisée par la cour cantonale reviendrait, selon la demanderesse, non pas à relativiser la méthode absolue, mais au contraire à la généraliser.
Ce serait là un renversement total de la jurisprudence en la matière et la fin de la méthode relative.

cc) Rappelant, dans leur réponse au recours, que, selon la jurisprudence, le locataire peut invoquer la méthode absolue lorsque le bailleur lui notifie une hausse de loyer selon la méthode relative, les défendeurs n°1 disent ne pas voir pourquoi le locataire ne pourrait pas invoquer la méthode absolue lorsque le bailleur lui notifie une baisse de loyer selon la méthode relative, comme en l'espèce.

dd) Les défendeurs n°2 invoquent une série d'arguments qui justifieraient, selon eux, le recours à la méthode absolue pour le calcul d'une baisse de loyer requise en cours de bail.

En premier lieu, la priorité de l'art. 269 CO sur l'art. 269a let. a CO, consacrée par la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF 124 III 310), vaudrait également dans les rapports entre l'art. 269 CO et l'art. 269a let. b CO, étant rappelé que l'art. 270a al. 1 CO renvoie aussi bien à l'art. 269 CO qu'à l'art. 269a CO et que la "notable modification des bases de calcul" qu'il présuppose ne constitue qu'une condition préalable à une demande de baisse de loyer.

Ensuite, les défendeurs reprennent et étayent l'argument de la cour cantonale tiré de la différence dans les

niveaux d'information entre locataires et bailleurs au moment de la conclusion du bail. Ils mettent l'accent, à cet égard, sur la possibilité pour le bailleur de protéger ses intérêts en inscrivant une réserve de hausse dans le bail et sur la difficulté pour le locataire d'en faire de même, vu les conditions strictes auxquelles l'art. 270 CO subordonne le droit de contester le montant du loyer initial. Pour eux, le refus de permettre au locataire d'exiger un calcul de rendement lorsqu'il découvre que le bailleur lui a caché des données essentielles à ce sujet créerait une distorsion dans la relation contractuelle.

Les défendeurs observent, par ailleurs, que ce qui compte, ce n'est pas le nombre d'avis doctrinaux en faveur de telle ou telle thèse, mais bien la pertinence de ceux-ci.

Enfin, pour les défendeurs, comme le bailleur est en droit de réclamer l'application de la méthode absolue lorsque l'immeuble change de mains - ce qui s'est produit en l'espèce -, on ne voit pas quel principe pourrait empêcher le locataire d'agir de même. Il devrait en aller également ainsi lorsque le locataire découvre, en cours de bail, que le bailleur, telle la demanderesse, lui avait caché un rendement nettement excessif, l'application du principe de la confiance ne se justifiant plus en pareille circonstance. Par conséquent, de l'avis des défendeurs, il y aurait là deux situations exceptionnelles qui commanderaient l'application de la méthode absolue, même s'il fallait rejeter, contrairement à l'opinion de la cour cantonale, la possibilité pour le locataire d'invoquer systématiquement ladite méthode à l'appui d'une demande de baisse de loyer en cours de bail.

b) Aux termes de l'art. 270a al. 1 CO, "le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais".

Selon une jurisprudence bien établie, une demande de diminution du loyer en cours de bail s'apprécie à l'aide de la méthode relative (sur cette notion, cf. ATF 120 II 240 consid. 2 et les références), en ce sens que le locataire ne peut invoquer que les facteurs de baisse qui se sont réalisés depuis la dernière fixation du loyer (ATF 121 III 163 consid. 2d/bb confirmé in ATF 124 III 67 consid. 3 p. 69 et 126 III 124 consid. 2a p. 126).

Les motifs retenus dans l'arrêt attaqué et les arguments avancés dans les réponses au recours ne justifient pas le changement de cette jurisprudence.

aa) Le fait que l'art. 270a al. 1 CO renvoie expressément à l'art. 269 CO ne constitue pas un argument déterminant en faveur de la solution préconisée par les juridictions vaudoises. Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'expliquer la raison d'être de ce renvoi. Il s'agit d'éviter que le bailleur ne doive se laisser imposer une diminution de loyer justifiée selon la méthode relative, alors que le loyer actuel ne lui procure pas un rendement excessif de la chose louée. Autrement dit, le bailleur qui a fait preuve de retenue en ce qui concerne le montant du loyer ne doit pas être pénalisé par une adaptation automatique de celui-ci résultant de la stricte application de la méthode relative (ATF 121 III 124 consid. 2d/bb). D'autre part, la préposition "à cause", utilisée par le législateur à l'art. 270a al. 1 CO, entre les expressions "rendement excessif" et "notable modification des bases de calcul. ..", fait clairement ressortir l'exigence d'une modification des critères en fonction desquels le loyer actuel a été fixé. Or, c'est précisément la caractéristique de la méthode relative que de prendre appui sur la situation existante, c'est-à-dire la manière dont les parties ont aménagé et développé jusque-là leurs rapports contractuels, pour examiner si une modification ou demande de modification unilatérale du contrat (majoration ou diminution du loyer) est admissible, tandis que la méthode absolue sert à vérifier concrètement que le loyer considéré ne procure pas en soi un rendement abusif au bailleur, que les données sur lesquelles il repose aient été modifiées ou non (cf. ATF 120 II 240 consid. 2 p. 242). Aussi bien, si le législateur avait voulu permettre au locataire d'invoquer directement la méthode absolue à l'appui d'une demande de baisse de loyer en cours de bail, il aurait pu faire l'économie du membre de phrase figurant après la préposition "à cause de". Il est donc faux de regarder ce membre de phrase comme une simple condition préalable à une demande de diminution du loyer, à l'égal de l'art. 270 al. 1 let. a ou b CO. On doit admettre, bien plutôt, avec Lachat (Le bail à loyer, p. 361 n. 5.4), que l'applicabilité de la méthode relative "découle du texte même de l'art. 270a al. 1 CO".

bb) Prétendre, comme le fait la cour cantonale, que l'art. 269 CO "constitue la clé de voûte du système voulu par le législateur" est une analyse réductrice des rapports complexes et évolutifs qui existent entre les divers critères de fixation du loyer selon qu'il s'agit de la fixation du loyer initial ou de sa modification unilatérale en cours de bail (sur cette question, cf. Lachat, op. cit. , p. 348 ss). C'est en particulier perdre de vue que, pour ce qui est de cette dernière hypothèse, la jurisprudence a mis l'accent sur la confiance éveillée chez le contractant, ce qui l'a conduite à relativiser les facteurs absolus (ATF 118 II 130 consid. 3a; 117 II 458 consid. 2a p. 461 s., 452 consid. 4a).

Quant à la jurisprudence qui consacre la priorité de l'art. 269 CO sur l'art. 269a let. a CO (ATF 124 III 310), elle n'est d'aucune utilité pour trancher la question litigieuse.
En effet, il ne s'agit pas d'établir ici, comme dans ce précédent, un ordre de priorité entre deux critères (absolus) de calcul - le rendement net d'une part, les loyers usuels du quartier d'autre part - mais bien de choisir l'une des deux méthodes de calcul entrant en ligne de compte, à savoir la méthode relative et la méthode absolue (sur la distinction à faire entre critères et méthodes de calcul, cf.
ATF 120 II 240 consid. 2 p. 242).

cc) Pour justifier sa solution, l'autorité intimée met en avant l'égalité de traitement entre locataires et bailleurs (cf. ATF 121 III 163 consid. 2d/aa p. 165; 116 II 73 consid. 2a p. 75). Selon elle, on ne saurait dénier aux premiers la faculté accordée aux seconds d'invoquer directement l'insuffisance du rendement pour étayer une hausse de loyer notifiée en cours de bail. C'est oublier que la jurisprudence a relativisé les facteurs de hausse absolus, sauf exceptions, de sorte que, sous cet angle, le fait de ne pas permettre aux locataires d'invoquer la méthode absolue à l'appui d'une demande de baisse de loyer dans une situation où les bailleurs ne pourraient pas non plus y recourir pour motiver une hausse de loyer n'est pas générateur d'une quelconque inégalité de traitement. Au surplus, locataires et bailleurs sont traités sur un pied d'égalité dans le choix de leurs moyens de défense, dès lors que les uns comme les autres peuvent réclamer l'application de la méthode absolue pour s'opposer à une augmentation de loyer (ATF 124 III 310 consid. 2b p. 312; 122 III 76 consid. 4c p. 83; 121 III 163 consid. 2d/aa p. 165) ou à une demande de baisse de loyer (ATF 122 II 257 consid. 4; 121 III 163 consid. 2d/aa). Il en va de même dans
les hypothèses particulières que constituent les baux à loyers échelonnés (ATF 121 III 397 consid. 2b/bb p. 403 s.) ou indexés (ATF 123 III 76 consid. 4c p. 82 s.).

Il est vrai que la relativisation des facteurs absolus vise essentiellement à lutter contre la politique dite du "miroir aux alouettes", laquelle consiste pour le bailleur, qui connaît les éléments déterminant le caractère éventuellement insuffisant du rendement de son immeuble, à conclure un bail moyennant un loyer particulièrement attrayant, pour ensuite adapter celui-ci à la première occasion en invoquant la méthode absolue (cf. Lachat, op. cit. , p. 351 n. 3.6). Vrai est-il aussi que le bailleur peut protéger ses intérêts en formulant une réserve au moment de conclure le contrat, ce qui lui permettra de se prévaloir directement d'un facteur absolu en cours de bail (Lachat, op. cit. , p. 359 n. 5.3.4). Toutefois, ce double constat ne doit pas nécessairement conduire à accorder au locataire la possibilité d'invoquer en toute hypothèse la méthode absolue pour fonder une demande de baisse de loyer. Qu'il y ait une inégalité entre le bailleur et le locataire en ce qui concerne la connaissance de la situation économique de l'objet loué est certes indéniable.

Il ne s'ensuit pas pour autant que le locataire serait privé, de ce fait, de toute protection. La loi elle-même fournit une arme efficace au locataire puisqu'elle l'autorise à contester le loyer initial, à certaines conditions, s'il l'estime abusif (art. 270 al. 1 CO) et à démontrer qu'il procure au bailleur un rendement excessif (ATF 124 III 310 consid. 2b p. 312; 120 II 240 consid. 2 p. 243), tout en lui donnant les moyens d'agir en connaissance de cause (cf. art. 256a al. 2 et 270 al. 2 CO). Les conditions alternatives à la réalisation desquelles l'art. 270 al. 1 CO subordonne la contestation du loyer initial ne peuvent du reste pas être qualifiées de "très restrictives", contrairement à ce que soutiennent les défendeurs n°2 (cf. arrêt 4C.121/1999 du 28 juillet 1999, consid. 2).

Dans le même contexte, ceux-ci rappellent que le principe de la confiance, qui sous-tend la méthode relative, découle lui-même du principe de la bonne foi, lequel ne pourrait plus être opposé au locataire qui découvre, en cours de bail, que l'excès de rendement se situe entre 30 et 50% et que le bailleur lui a caché ce fait. Il s'agit

là toutefois d'une situation extrême sur laquelle on ne peut pas se baser pour poser des principes destinés à gouverner d'une manière générale les relations entre bailleurs et locataires.

Il suit de là que le motif tiré de l'égalité de traitement entre locataires et bailleurs ne commande pas impérativement une modification de la jurisprudence concernant la méthode applicable pour l'examen d'une demande de baisse de loyer formulée en cours de bail. Il justifie, en revanche, qu'un tempérament soit apporté à cette jurisprudence pour tenir compte de ce que le bailleur est autorisé, d'une part, à invoquer sous certaines réserves un facteur absolu même dans le cadre de l'application de la méthode relative (cf.
let. ff ci-dessous) et, d'autre part, à se prévaloir directement d'un facteur de hausse absolu et à réclamer l'application de la méthode absolue dans certaines circonstances (cf.
let. gg ci-dessous).

dd) Les défendeurs n°2 ont certes raison sur le principe lorsqu'ils affirment que la pertinence des avis doctrinaux est plus importante que le nombre de ceux-ci. Il n'en demeure pas moins que, dans un domaine aussi sensible que le droit du bail, une certaine convergence, sur un point précis, des opinions émanant des milieux antagonistes et exprimées par des spécialistes de ce droit est une circonstance notable (pour le milieu des locataires, cf., parmi d'autres: Lachat, op. cit. , p. 360 s. n. 5.4.1; Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 4e éd., p. 390 n. 5.4.1; pour celui des bailleurs, cf., parmi d'autres: SVIT-Kommentar, 2e éd., n. 18 ad art. 270a CO; Richard, Le point sur la méthode absolue, in CdB 1998 p. 65 ss, 81; voir, plus généralement, en faveur de la méthode relative: Zihlmann, Das Mietrecht, 2e éd., p. 190; Weber/Zihlmann, Commentaire bâlois, n. 2 ad art. 270a CO; Permann/Schaner, Kommentar zum Mietrecht, n. 9 ad art. 270a CO; contra: Higi, Commentaire zurichois, n. 515 ad art. 269 CO et n. 81 ad art. 270a CO).
ee) Quant à l'argument des défendeurs n°1, selon lequel le locataire devrait pouvoir invoquer la méthode absolue lorsque le bailleur lui notifie une baisse de loyer, comme il peut le faire lorsqu'il se voit notifier une hausse de loyer fondée sur la méthode relative, il n'est pas non plus déterminant, car ces deux hypothèses ne sont pas comparables.
En effet, si, dans la seconde, le locataire invoque la méthode absolue à titre défensif, il n'en va pas de même dans la première. Aussi bien, en dehors de la procédure de hausse, le locataire auquel le bailleur notifie une réduction de loyer, fût-ce au moyen de la formule officielle, ne peut-il pas prétendre à une baisse plus importante s'il ne l'a pas demandée préalablement, en respectant le délai de congé (ATF 124 III 67 consid. 3b; voir aussi l'ATF 126 III 124 consid. 2a p. 127). En d'autres termes, dans la première hypothèse, le locataire doit agir "offensivement" s'il entend obtenir la baisse de loyer à laquelle il estime avoir droit, de sorte que l'on se retrouve dans la situation ordinaire d'une demande de baisse de loyer en cours de bail, qui ne peut pas être fondée sur la méthode absolue.

ff) L'application de la méthode relative n'implique pas nécessairement le recours à des critères relatifs, méthodes et critères de calcul ne devant pas être confondus.
L'évolution à la hausse des facteurs absolus de fixation du loyer, tels les loyers comparatifs, pendant une période suffisamment longue pour être significative (arrêt 4C.40/2001 du 15 juin 2001, consid. 4b; ATF 118 II 130 consid. 3b), peut donc justifier une majoration du loyer aussi selon la méthode relative (Lachat, p. 274 note 111 et, sur la relativisation des facteurs absolus, p. 359 n. 5.3.3). En vertu du principe de l'égalité de traitement (cf. let. cc in fine ci-dessus), la même faculté doit être accordée au locataire. Sinon la difficulté d'établir quel était le niveau des loyers usuels aux deux moments déterminants, rien ne s'oppose, partant, à ce que le locataire invoque la baisse éventuelle des loyers comparatifs pour justifier sa demande de réduction de loyer, toujours sous réserve de l'écoulement d'une période suffisamment longue au regard des lois de la statistique (cf. Lachat, op. cit. , p. 274 n. 111 et p. 361 n. 5.4.1; contra: SVIT-Kommentar, n. 5 ad art. 270a CO). A cet égard, il convient de souligner que, dans son message du 4 octobre 1976 concernant la prorogation et la modification de l'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif (AMSL), le Conseil fédéral formulait la remarque
suivante au sujet de l'art. 19 al. 1 AMSL (actuellement: art. 270a al. 1 CO): "l'expression "bases de calcul" n'englobe d'ailleurs pas uniquement les baisses de frais", car il se peut aussi que les loyers de certains quartiers diminuent. "En pareil cas, le locataire aura la faculté, en vertu des nouvelles dispositions, de demander que son loyer soit adapté à la situation du marché". Pour le surplus, s'agissant du rendement (art. 269 CO), il faut

admettre, avec Lachat (op. cit. , p. 361 note 71), que le locataire n'a pas à se référer à ce critère absolu pour demander une baisse de loyer. En effet, comme le rendement est présumé équitable lors de la dernière fixation du loyer, en invoquant une baisse des charges le locataire fait valoir implicitement que le rendement est devenu excessif.

gg) En principe, pour majorer unilatéralement un loyer, le bailleur ne devrait invoquer que des critères relatifs, et le juge appliquer la méthode relative (voir toutefois l'exception audit principe, mentionnée sous let. ff cidessus).
Exceptionnellement, la jurisprudence admet que le bailleur se prévale directement d'un facteur absolu et que le juge applique la méthode absolue pour examiner une majoration unilatérale du loyer (ATF 123 III 171 consid. 6a p. 173). Lachat (op. cit. , p. 359/360 n. 5.3.4 et la jurisprudence citée) a recensé ces cas exceptionnels. Il convient d'examiner dans quelle mesure l'égalité de traitement (cf. let. cc in fine ci-dessus) postule que le locataire puisse, lui aussi, invoquer des facteurs absolus à l'appui d'une demande de baisse de loyer faite dans les mêmes conditions.

Le locataire, contrairement au bailleur (art. 18 OBFL), n'a pas la possibilité de formuler une réserve de baisse au moment de conclure le bail (cf. Lachat, op. cit. , p. 354 note 33). La circonstance examinée ne peut donc être invoquée que par le bailleur.

Il devrait en aller de même du motif pris de la sortie de l'immeuble du contrôle cantonal des loyers, car il est vraisemblable, dans cette hypothèse, qu'un calcul de rendement aboutira généralement à la fixation d'un loyer supérieur à celui qui était soumis au contrôle administratif. A supposer toutefois que ce ne soit pas le cas, rien ne devrait alors interdire au locataire d'invoquer la méthode absolue pour justifier sa demande de baisse de loyer.

Lorsque, en cours de bail, l'immeuble est vendu, l'acquéreur doit pouvoir rentabiliser son investissement, pour autant qu'il n'ait pas été manifestement exagéré. Il est donc normal qu'il puisse notifier des hausses de loyer en se prévalant directement d'un facteur absolu (cf. Lachat, op.
cit. , p. 359 n. 5.3.4 et les arrêts cités à la note 61), d'autant plus que les relations contractuelles que le précédent propriétaire avait nouées avec les locataires de l'immeuble et qui justifiaient l'application, entre ces parties, de la méthode relative en tant que corollaire du principe de la confiance, sont pour lui des res inter alios acta. Il ne s'ensuit pas pour autant qu'il faille systématiquement accorder au locataire la faculté de réclamer une baisse de loyer, fondée sur la méthode absolue, dans la même situation. On ne voit, en effet, pas pourquoi le locataire qui s'est accommodé d'un loyer initial abusif devrait pouvoir invoquer ladite méthode du seul fait - aléatoire - que l'immeuble a changé de mains, sans que son loyer ait été augmenté, alors qu'il ne pourrait pas le faire si l'immeuble n'avait pas été transféré à un tiers. Admettre cette possibilité reviendrait à faire supporter au nouvel acquéreur les conséquences d'un éventuel abus commis par le précédent, respectivement du manque de diligence du locataire au moment de la conclusion du bail.
Cependant, on ne saurait non plus exclure en toute hypothèse la faculté pour le locataire de se prévaloir d'un facteur absolu à l'occasion de la vente de l'immeuble abritant l'appartement loué. En effet, suivant les circonstances, un tel transfert pourra entraîner une notable modification des bases de calcul. Ce sera, par exemple le cas, si le prix de vente de l'immeuble en question - pour autant que ce prix corresponde à celui du marché et qu'il ne s'agisse pas d'un prix d'ami (hypothèse de la donation pure ou mixte) - est sensiblement inférieur à celui qui a servi à déterminer le montant du loyer actuel.

Le cas où le précédent loyer résulte d'un bail échelonné ou indexé a déjà été évoqué plus haut. Il s'agit d'une situation exceptionnelle justifiant le recours à la méthode absolue, et ce aussi bien pour les locataires que pour les bailleurs (cf. let. cc ci-dessus).

Enfin, si l'on autorise le bailleur, après qu'il a épuisé tous les facteurs de hausse relatifs, à invoquer directement la méthode absolue dans des situations exceptionnelles telles que la longue période qui s'est écoulée depuis la dernière fixation du loyer selon la méthode absolue, il n'y a pas de raison d'interdire au locataire d'agir de même lorsqu'il a épuisé tous les facteurs de baisse relatifs.

c) En résumé, ce n'est que dans des cas exceptionnels qu'un locataire pourra réclamer l'application de la méthode absolue à l'effet de justifier une demande de baisse de loyer en cours de bail. L'autoriser à le faire sans restriction, suivant la pratique des tribunaux vaudois, contrairement à une jurisprudence pourtant bien établie, n'est pas compatible avec le droit fédéral.

3.- a) Ainsi, dans la présente espèce, les locataires ne pouvaient-ils pas invoquer directement la méthode absolue à l'appui de leurs demandes respectives de baisse de loyer.

b) On ne se trouve pas non plus dans l'une des situations particulières, mentionnées au considérant 2b/ff et gg, dans lesquelles le locataire peut soit se prévaloir d'un facteur absolu dans le cadre de la méthode relative, soit exiger à titre exceptionnel l'application directe de la méthode absolue.

Les défendeurs B._____ avaient conclu le bail à loyer de leur appartement le 30 novembre 1993; les défendeurs C._____, le 5 mars 1996 et les défendeurs D._____, le 20 mai 1996. Ils ont formulé leurs demandes de baisse de loyer les 27/28 avril 1998. Il s'était donc écoulé moins de 4 ans et demi entre la conclusion du premier bail et la requête de baisse de loyer. On ne saurait donc retenir, à l'égard de ces défendeurs, qu'une longue période se serait écoulée depuis la dernière fixation du loyer selon la méthode absolue.
Quant au défendeur A._____, il a certes conclu son bail le 26 septembre 1985. Cependant, il ressort de l'arrêt attaqué que son loyer a été régulièrement augmenté par la suite, sans que l'on sache si les augmentations successives ont été motivées ou non par des facteurs de hausse absolus. Or, c'est à lui qu'il eût appartenu d'alléguer et d'établir les faits pertinents à cet égard, s'il entendait se prévaloir de l'exception fondée sur l'écoulement d'une longue période depuis la fixation du dernier loyer selon la méthode absolue (art. 8 CC). Quoi qu'il en soit, il résulte également des constatations de la cour cantonale qu'une transaction est intervenue, le 24 novembre 1994, devant le Tribunal des baux, pour la fixation du loyer de ce défendeur avec effet au 1er avril 1994. Or, il est conforme à la nature de la transaction judiciaire que ses signataires ne puissent plus remettre en cause par la suite le loyer qui a été fixé de cette manière (cf. , mutatis mutandis, l'ATF 119 II 348 consid. 4b/bb; voir aussi Lachat, op. cit. , p. 360 note 66, pour qui le Tribunal fédéral tend à assimiler la majoration consensuelle du loyer à un loyer initial), en particulier que le locataire ne soit plus autorisé à soutenir ultérieurement que le loyer issu de la transaction n'en procure pas moins un rendement excessif au bailleur du fait qu'il était déjà abusif auparavant. Moins de trois ans se sont écoulés entre la dernière fixation de loyer opposable à ce défendeur et la demande de baisse de loyer qu'il a présentée le 7 juin 1997, si bien que, de ce point de vue, la situation de l'intéressé ne diffère pas de celle de ses codéfendeurs.

Les défendeurs n°2 font encore valoir que le changement de propriétaire de l'immeuble abritant leur appartement justifierait le recours à la méthode absolue. Tel n'est pas le cas pour les motifs sus-indiqués, rien ne permettant d'affirmer que l'on se trouverait en l'espèce dans une situation exceptionnelle justifiant une dérogation au principe posé plus haut (cf. consid. 2b/gg). Au demeurant, le changement de propriétaire n'est pas intervenu en l'occurrence à la suite d'une vente immobilière, soit dans un cas de succession à titre singulier, mais par voie de succession universelle, dans le cadre d'une reprise d'une société anonyme par une autre société de même espèce (fusion par absorption, au sens de l'art. 748 CO; cf. Tschäni, Commentaire bâlois, n. 8 ad art. 748 CO). Or, il n'est pas possible d'assimiler ces deux types de transfert sous l'angle présentement considéré, une telle assimilation étant d'ailleurs exclue à d'autres égards (notamment pour l'application de l'art. 261 CO; cf. Higi, op.
cit. , n. 8 ad art. 261-261a CO; SVIT-Kommentar, n. 3 ad art. 261-261a CO; Tschäni, op. cit. , n. 13 ad art. 748 CO). Aussi bien, comme dans le cas du décès du bailleur, la société qui en absorbe une autre prend simplement la place de la société absorbée avec tous les droits et obligations y afférents, à l'instar des héritiers du bailleur. Elle ne procède du reste pas à un investissement pour acquérir l'immeuble appartenant à la société absorbée, de sorte qu'il n'y a en principe pas de modification des bases de calcul. Dès lors, le locataire ne peut pas se prévaloir de la fusion à l'appui d'une demande de baisse de loyer. Le principe de l'égalité de traitement commande que la société reprenante ne puisse pas non plus invoquer la fusion pour augmenter les loyers.

c) La demanderesse reconnaît expressément, dans son recours en réforme, le droit des défendeurs à une réduc-

tion de loyer en application de la méthode relative. Elle précise qu'elle n'a d'ailleurs pas contesté le jugement rendu par le Tribunal des baux sur la base d'un calcul effectué selon cette méthode. De leur côté, les défendeurs ne s'en sont pas non plus pris à ce calcul, dans leurs réponses au recours, pour le cas - avéré - où l'application de la méthode absolue, effectuée par la Chambre des recours, serait jugée incompatible avec le droit fédéral.

Dans ces conditions, il y a lieu de réformer l'arrêt attaqué et de n'admettre la diminution du loyer des appartements loués par les défendeurs que dans la mesure où elle a été autorisée par le Tribunal des baux. Demeurent réservés l'examen de la question - litigieuse - de la date d'entrée en vigueur des baisses de loyer successives réclamées par les défendeurs (cf. consid. 4 ci-dessous) ainsi que, une fois cette question réglée, la fixation définitive des loyers en cause en fonction des dates retenues (cf. consid. 5 ci-dessous). Pour le surplus, force est de constater que la demanderesse ne formule pas de conclusions en ce qui concerne les autres objets pris à bail (garage et place de parc pour le défendeur A._____, garage pour les défendeurs B._____) de sorte que, s'agissant de ceux-ci, il n'est pas possible de modifier l'arrêt de la Chambre des recours (art. 55 al. 1 let. b OJ; ne ultra petita).

4.- Le litige porte, en outre, sur la question de l'entrée en vigueur des demandes de baisse de loyer successives formulées par les défendeurs.

a) aa) Examinant l'articulation des trois alinéas de l'art. 270a CO, la Chambre des recours exprime l'avis qu'il n'est pas nécessaire que la demande de diminution du loyer soit faite "pour le prochain terme de résiliation", contrairement à l'exigence posée au premier alinéa de cette disposition, lorsque la demande est faite en même temps que la contestation d'une hausse de loyer, soit dans l'hypothèse visée par le troisième alinéa de l'art. 270a CO. Si tel n'était pas le cas, précise-t-elle, la recevabilité des conclusions reconventionnelles du locataire dépendrait de circonstances aléatoires telles que les dates du dépôt de la demande de hausse et de la notification de celle-ci au locataire.
L'art. 270a al. 3 CO resterait alors lettre morte, car rarissimes sont les ouvertures d'action en confirmation devant le juge avant l'échéance en cause, la procédure de conciliation se déroulant sur plusieurs mois.

En conformité avec ce point de vue, la cour cantonale a donc admis que les demandes formulées les 27/28 avril 1998 par les défendeurs B._____, C._____ et D._____ - celle du défendeur A._____, présentée séparément à fin mai/début juin 1997, ne posant pas problème sous cet angle - pouvaient prendre effet rétroactivement pour l'échéance du 1er octobre 1997.

Les juges cantonaux ont estimé, par ailleurs, que les demandes de baisse suivantes de tous les défendeurs pouvaient prendre effet pour le 1er octobre 1998, vu qu'elles avaient été formulées les 30 avril et 15 mai de ladite année.

La Chambre des recours a raisonné différemment au sujet des demandes de baisse déposées le 10 novembre 1999, soit après l'échéance du 1er octobre 1999. Constatant que ces demandes, à l'inverse de celles visant à réduire le loyer à partir du 1er octobre 1997, n'avaient pas été formulées à titre reconventionnel, mais par le biais de conclusions principales et actives, elle a considéré qu'il convenait de les examiner en fonction de la prochaine échéance, soit le 1er octobre 2000. Cet examen l'a convaincue qu'il n'y avait pas lieu d'allouer une nouvelle baisse de loyer pour ladite échéance.

bb) Dans son recours en réforme, la demanderesse reproche à la cour cantonale d'avoir violé le droit fédéral en admettant que les baisses de loyer réclamées par les défendeurs B._____, C._____ et D._____ pouvaient prendre effet le 1er octobre 1997 déjà et non pas seulement le 1er octobre 1998 comme en avait décidé le Tribunal des baux. Selon elle, il ne peut pas y avoir de baisse rétroactive en l'espèce puisque les parties n'étaient pas divisées par un litige portant sur une hausse de loyer.

cc) Sur le principe de la rétroactivité, les défendeurs n°1 emboîtent le pas aux juges précédents, en faisant notamment valoir que l'admissibilité des conclusions reconventionnelles prises par eux pour le 1er octobre 1997 relève du droit de procédure cantonal.

Par la voie du recours joint, et en requérant un double complètement préalable des constatations de la cour cantonale sur ce point, les défendeurs invoquent la violation de l'art. 270a al. 3 CO et font grief à cette autorité d'avoir considéré comme tardives les troisièmes demandes de baisse de loyer devant entrer en vigueur le 1er octobre 1999.
A cet égard, ils soutiennent qu'ils ont formulé leur demande ad hoc le 21 juin 1999 déjà et réclament, partant, une baisse de leur loyer de 2,41% dès le 1er octobre 1999.

dd) Les défendeurs n°2 invoquent, quant à eux, une inadvertance manifeste qui aurait conduit la cour cantonale à retenir le 10 novembre 1999, au lieu du 30 juin 1999, comme date du dépôt de la demande de baisse devant entrer en vigueur le 1er octobre 1999. Aussi réclament-ils, au moyen d'un recours joint, une baisse supplémentaire de leur loyer de 2,74% à compter de cette dernière date.

b) La demande de baisse de loyer ne peut être faite que pour le prochain terme de résiliation (art. 270a al. 1 CO) et elle doit respecter le délai de congé (ou préavis de résiliation; ATF 124 III 67 consid. 3b; 122 III 20 consid. 4e; Lachat, op. cit. , p. 275 n. 4.2.8; SVIT-Kommentar, n. 24 ad art. 270a CO). Selon l'art. 270a al. 2 CO, le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours. Cette procédure préalable vise à permettre un échange de vues entre les parties au sujet du loyer futur et à favoriser la conclusion d'un accord amiable (ATF 122 III 20 consid. 4c p. 24); elle s'avère superflue lorsque le bailleur réclame dans le même temps une augmentation de loyer et manifeste ainsi par avance qu'il n'entend pas entrer en matière sur la demande de baisse concomitante (SVIT-Kommentar, n. 38 ad art. 270a CO). Aussi l'art. 270a al. 3 CO prévoit-il que "le 2e alinéa n'est pas applicable lorsque le locataire qui conteste une augmentation de loyer en demande
simultanément la diminution". Cette disposition est également applicable par analogie si des nouveaux facteurs de baisse apparaissent dans une procédure en diminution de loyer; en pareille hypothèse, sous réserve que le droit de procédure cantonal déterminant autorise une modification des conclusions, le locataire peut faire valoir ces nouveaux facteurs de baisse, en respectant les terme et délai de congé, sans avoir à se conformer à l'art. 270a al. 2 CO (ATF 122 III 20 consid. 4c).

Selon la Chambre des recours, lorsque l'art. 270a al. 3 CO est applicable, il n'est plus nécessaire que la demande de diminution du loyer soit formulée pour le prochain terme de résiliation, faute de quoi le sort de cette demande dépendrait de circonstances aléatoires telles que la durée de la procédure de conciliation. Cette opinion, qui permet une baisse rétroactive de loyer, pourtant exclue (Lachat, op.
cit. , p. 274; Higi, op. cit. , n. 102 ad art. 270a CO), ne peut pas être suivie. Nonobstant l'art. 270a al. 3 CO, le droit du locataire de contester une augmentation de loyer (art. 270b CO) et son droit formateur de demander une diminution du loyer en cours de bail (art. 270a CO) revêtent un caractère distinct et conservent leur autonomie procédurale.
Par conséquent, si les parties ne parviennent pas à s'entendre devant l'autorité de conciliation, chacune d'elle doit veiller à la sauvegarde de ses droits indépendamment de l'autre en faisant appel au juge de sa propre initiative dans le délai prévu à cette fin (cf. art. 274f CO); elle ne saurait attendre que son cocontractant le fasse pour agir, reconventionnellement, une fois ce délai échu, et réclamer la baisse de loyer litigieuse, respectivement la validation de la hausse contestée (Higi, op. cit. , n. 18 ss ad art. 270a CO; SVIT-Kommentar, n. 43 ad art. 270a CO). Il suit de là que les circonstances aléatoires indiquées par la cour cantonale ne peuvent pas jouer de rôle dans ce cadre procédural puisque aussi bien le sort de la demande de baisse de loyer n'est nullement lié à celui de la contestation simultanée de l'augmentation de loyer. Il est donc logique que le locataire soit tenu, même dans la situation particulière visée à l'art. 270a al. 3 CO, de formuler sa demande pour le prochain terme de résiliation, au sens de l'art. 270a al. 1 CO. Le dies a quo, pour le calcul de ce terme, ne peut pas être, comme dans l'hypothèse visée à l'art. 270a al. 2 CO, celui où la demande de baisse écrite entre dans la sphère de puissance
du bailleur (Higi, op. cit. , n. 94 ad art. 270a CO), étant donné que l'on saute cette étape dans une telle situation. La date déterminante, lorsque l'art. 270a al. 3 CO s'applique, ne peut dès lors être que celle à laquelle le loca-

taire saisit l'autorité de conciliation pour réclamer la baisse de loyer souhaitée tout en contestant la hausse qui lui a été notifiée par le bailleur (Higi, op. cit. , n. 95 s. ad art. 270a CO); elle se situe forcément à l'intérieur du délai de 30 jours prévu à l'art. 270b al. 1 CO. Comme l'avis de majoration du loyer doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation (art. 269d al. 1 CO), le locataire, s'il saisit l'autorité de conciliation durant ce laps de temps, pourra requérir une diminution de son loyer pour la même échéance que celle pour laquelle le bailleur lui a notifié la majoration de loyer contestée.

c) aa) En ce qui concerne les baisses de loyer accordées par la Chambre des recours pour le 1er octobre 1997, les défendeurs B._____ et C._____ dénient à tort à la demanderesse la possibilité de soulever la question de l'entrée en vigueur de ces diminutions de loyer par la voie du recours en réforme. Contrairement à leur avis, cette question ressortit bel et bien au droit fédéral, tandis qu'il appartient au droit de procédure cantonal d'autoriser ou non la modification des conclusions en cours de procès et, le cas échéant, d'en régler les modalités formelles.

Sur le vu des principes posés plus haut, les premières baisses de loyer ne pouvaient pas entrer en vigueur le 1er octobre 1997 déjà, à l'exception de celle - non litigieuse - requise en temps utile par le défendeur A._____. Les demandes y relatives n'ont été formulées, au moyen de conclusions reconventionnelles, que les 27 et 28 avril 1998.
L'échéance des baux étant fixée au 30 septembre de chaque année, avec un délai de congé de trois mois, les baisses de loyer en cause ne pouvaient donc être accordées que pour le 1er octobre 1998 au plus tôt. Cette solution s'impose d'autant plus en l'espèce que, par jugement préjudiciel du 28 avril 1998, qui n'a pas fait l'objet d'un recours cantonal, le Tribunal des baux a constaté que les baisses de loyer requises ne l'ont pas été à l'encontre d'une augmentation de loyer, mais à la suite de la notification par la demanderesse de baisses de loyer couplées avec de nouvelles prétentions, raison pour laquelle les défendeurs (excepté A._____) ont été invités à procéder à une tentative de conciliation au sujet desdites baisses de loyer, ce qu'ils ont fait. Dans ces conditions, il y a lieu de réformer l'arrêt attaqué et de fixer la date d'entrée en vigueur des premières baisses de loyer pour tous les défendeurs, hormis A._____, au 1er octobre 1998 (pour les calculs concrets, cf. consid. 5 ci-dessous).

bb) La cour cantonale n'a examiné les troisièmes demandes de baisse de loyer que pour l'échéance du 1er octobre 2000 du fait qu'elles avaient été déposées le 10 novembre 1999, soit postérieurement à l'échéance du 1er octobre 1999.
Les défendeurs n°1 soutiennent, à cet égard, qu'ils ont formulé leur demande ad hoc le 21 juin 1999 déjà et requièrent, sur ce point, un complètement de l'état de fait en indiquant deux pièces censées établir la chose. Ils font valoir, au demeurant, qu'ils n'étaient de toute façon pas tenus de respecter la prochaine échéance, s'agissant d'un cas d'application de l'art. 270a al. 3 CO, de sorte que, sous cet angle, les juges précédents auraient dû statuer de la même manière que pour les demandes concernant les baisses de loyer avec effet rétroactif au 1er octobre 1997.
aaa) L'art. 64 OJ ne confère pas aux parties la faculté de compléter ad libitum les faits constatés par l'autorité cantonale, en particulier en soutenant qu'un complètement desdits faits conduirait à une solution juridique différente du litige. Pour que la norme précitée entre en jeu, l'arrêt attaqué ne doit pas contenir les constatations nécessaires à l'application du droit fédéral (Bernard Corboz, Le recours en réforme au Tribunal fédéral in SJ 2000 II p. 67; Guldener, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3e éd., p. 552).
Le complètement des faits est exclu lorsqu'il est reproché à la cour cantonale d'avoir constaté les faits de manière erronée, car c'est l'appréciation des preuves qui est alors mise en cause, laquelle ne saurait être contrôlée en instance de réforme. Le pouvoir de compléter les constatations de fait conféré par l'art. 64 al. 2 OJ, qui ne peut d'ailleurs porter que sur des points "purement accessoires", ne doit pas non plus être confondu avec celui, réservé à l'art. 63 al. 2OJ, de rectifier les constatations de fait qui reposent manifestement sur une inadvertance; dans la première hypothèse, à l'inverse de la seconde, les constatations de fait de la cour cantonale ne sont en principe pas critiquables comme telles, mais insuffisantes pour permettre au Tribunal fédéral de statuer (Poudret, COJ, n. 1.2 ad art. 64, p. 575).

Les défendeurs n°1 méconnaissent ces distinctions lorsqu'ils requièrent un complètement de l'état de fait, au sens de l'art. 64 al. 2 OJ. Leur démonstration souffre déjà d'une contradiction interne dans la mesure où,

tout en alléguant la nécessité de compléter les constatations de la cour cantonale sur des points accessoires, ils affirment que les pièces invoquées par eux sont "essentielles" pour apprécier leurs troisièmes demandes de baisse de loyer. Au reste, on ne saurait considérer la date de dépôt desdites demandes comme un fait purement accessoire dans ce contexte.

Quoi qu'il en soit, les juges précédents ont constaté souverainement, dans leur arrêt, que ces demandes ont été déposées le 10 novembre 1999. Or, une telle constatation est suffisante pour permettre à la Cour de céans d'appliquer le droit fédéral et de trancher la question litigieuse. Les conditions d'un complètement de l'état de fait, tel que le requièrent ces défendeurs, ne sont donc pas réalisées en l'espèce.

bbb) Pour les motifs sus-indiqués, la cour cantonale ne pouvait accorder des baisses de loyer que pour les prochaines échéances des baux (cf. let. b et c/aa ci-dessus). Il ne saurait en aller différemment quant aux baisses requises le 10 novembre 1999. Sur ce point, l'arrêt attaqué est donc conforme au droit fédéral, ce qui entraîne le rejet du moyen correspondant soulevé par les défendeurs n°1 dans leur recours joint.

cc) A l'appui de leur recours joint, les défendeurs n°2 soutiennent qu'ils ont sollicité une baisse supplémentaire de leur loyer le 30 juin 1999 et non pas seulement le 10 novembre 1999, ainsi que l'a retenu par inadvertance la Chambre des recours.

La jurisprudence n'admet l'existence d'une inadvertance manifeste, susceptible d'être rectifiée d'office par le Tribunal fédéral en application de l'art. 63 al. 2 OJ, que lorsque l'autorité cantonale a omis de prendre en considération une pièce déterminée, versée au dossier, ou l'a mal lue, s'écartant par mégarde de sa teneur exacte, en particulier de son vrai sens littéral (ATF 115 II 399 consid. 2a; 109 II 159 consid. 2b).

Ces conditions sont réunies en l'espèce. Il ressort, en effet, des explications fournies par ces défendeurs que la cour cantonale, après avoir constaté dans un premier temps que ceux-ci avaient sollicité, le 30 juin 1999, auprès du Tribunal des baux, une baisse supplémentaire de leur loyer pour l'échéance du 1er octobre 1999 (arrêt attaqué, p. 13 ch. 14), ce qui résulte clairement du jugement de première instance (p. 40 let. gb), ne s'est manifestement plus souvenue de cette constatation lorsqu'elle a écrit, dans la partie "Droit" de son arrêt, que les demandes de baisse n'avaient été déposées que le 10 novembre 1999 (p. 28), assimilant par erreur la situation de ces défendeurs-là à celle des autres défendeurs, visée au ch. 15 de son arrêt (p. 13 ss).

Il s'ensuit que la demande de baisse de loyer formulée le 30 juin 1999 pour l'échéance du 1er octobre 1999 par les défendeurs n°2 l'a été en temps utile. Par conséquent, ces défendeurs pouvaient prétendre à une nouvelle diminution de leur loyer à compter de cette dernière date. Dans cette mesure, c'est-à-dire sur le principe d'une troisième réduction de loyer à partir du 1er octobre 1999, le grief qu'ils formulent dans leur recours joint s'avère fondé. Il ne s'ensuit pas pour autant que la conclusion y afférente doive être admise. Demeure, en effet, réservé le calcul concret de la baisse requise, qui sera effectué plus bas en fonction de la méthode de calcul retenue par le Tribunal fédéral en lieu et place de celle appliquée par les juges cantonaux (cf. consid. 5 ci-dessous).

5.- Il reste à opérer le calcul concret des baisses de loyer successives requises par les différents défendeurs, eu égard aux considérations précédentes.

a) A._____

aa) Le loyer mensuel net de l'appartement occupé par ce locataire doit être ramené à 2027 fr. dès le 1er octobre 1997 sur les bases de calcul suivantes: taux d'intérêt hypothécaire (TIH): 4,75%; indice suisse des prix à la consommation (IPC): 144. 1 points (avril 1997).

Pour déterminer l'ampleur de la baisse subséquente, avec effet au 1er octobre 1998, on peut reprendre le calcul, non critiqué, effectué par la cour cantonale à la page 39 de son arrêt. Il en résulte une baisse admissible de 5,68%, pourcentage qui doit être appliqué au montant de 2027 fr., précité, ce qui donne un nouveau loyer de 1911 fr. en chiffres ronds, reposant sur les bases de calcul suivantes: TIH:

4,25%; IPC: 144. 0 points (mars 1998).

bb) Dès lors que la demanderesse n'articule aucun grief relativement aux loyers mensuels nets du garage et de la place de parc loués par le défendeur A._____, celui-ci doit être mis au bénéfice des réductions admises par la Chambre des recours.

Le loyer mensuel net pour le garage sera donc ramené à 150 fr. dès le 1er octobre 1997 (bases de calcul: TIH:
4.75%; IPC: 144. 1 points [avril 1997]), puis à 141 fr.50 dès le 1er octobre 1998 (bases de calcul: TIH: 4,25%; IPC: 144. 0 points [mars 1998]).

Quant au loyer mensuel net pour la place de parc, il sera diminué à 45 fr. dès le 1er octobre 1997 (bases de calcul: TIH: 4.75%; IPC: 144. 1 points [avril 1997]), puis à 42 fr.45 dès le 1er octobre 1998 (bases de calcul: TIH:
4,25%; IPC: 144. 0 points [mars 1998]).

cc) Pour le surplus, le défendeur n'a pas droit à une nouvelle baisse de loyer, à compter du 1er octobre 1999, pour l'appartement, le garage et la place de parc pris à bail. Quant à une éventuelle réduction supplémentaire reportée au 1er octobre 2000, la cour cantonale, dont les calculs ne sont pas remis en cause, en a exclu la possibilité au motif que les facteurs retenus (TIH et IPC) avaient évolué à la hausse durant la période déterminante (arrêt attaqué, p. 39 3e §).

b) Les époux B._____

aa) Le loyer mensuel net de l'appartement loué par les défendeurs B._____ a été ramené à 2137 fr., dès le 1er octobre 1998, par le Tribunal des baux. Ce montant sera repris dans le dispositif du présent arrêt. Pour ce qui est des bases de calcul, le Tribunal fédéral admettra celles qui ont été retenues par la juridiction de première instance (TIH:
4,25%; IPC: 144. 0 points [décembre 1997]). Il ne mentionnera donc pas le mois de mars 1998, comme moment déterminant pour le calcul de la variation de l'IPC, contrairement à ce que la demanderesse propose dans ses conclusions, puisque aussi bien le Tribunal des baux a fondé ses calculs sur l'IPC connu le 26 janvier 1998.

bb) S'agissant du loyer afférent au garage, faute de toute conclusion à son sujet dans le recours en réforme, il y a lieu de confirmer les chiffres retenus par la cour cantonale, partant d'en ramener le montant à 64 fr.55 dès le 1er octobre 1998 (bases de calcul: TIH: 4,25%; IPC: 144. 0 points [mars 1998]).

cc) Les mêmes motifs que ceux qui ont été indiqués plus haut en ce qui concerne le défendeur A._____ s'opposent à toute réduction supplémentaire des loyers de l'appartement et du garage loués par les défendeurs B._____, qui prendrait effet au 1er octobre 1999 ou au 1er octobre 2000 (cf. let. a/cc ci-dessus).

c) Les époux C._____

Le loyer mensuel net de l'appartement occupé par ces locataires sera ramené à 1936 fr. dès le 1er octobre 1998 (bases de calcul: TIH: 4,25%; IPC: 144. 0 points [mars 1998]), conformément à ce qui a été retenu par le Tribunal des baux.

La baisse de loyer requise pour le 1er octobre 1999 ne peut pas être admise pour les mêmes raisons que celles qui ont été indiquées à propos des autres défendeurs n°1 (cf.
let. a/cc et b/cc ci-dessus).

d) Les époux D._____

Les défendeurs D._____ ont droit à une réduction de loyer à compter du 1er octobre 1998. Dès cette date,

leur loyer sera donc ramené à 1797 fr. (bases de calcul: TIH:
4,25%; IPC: 144. 0 points [mars 1998]), ainsi qu'en a décidé le Tribunal des baux.

Ces défendeurs ont également droit à une réduction supplémentaire de leur loyer à partir du 1er octobre 1999. L'ampleur de cette nouvelle baisse de loyer (2,74%), telle qu'elle a été calculée par le Tribunal des baux (jugement de première instance, p. 40 s. let. gb), est admise tant par eux que par la demanderesse. En accord avec celle-ci et contrairement à l'avis de ceux-là, il se justifie d'appliquer ce pourcentage au montant du loyer calculé pour le 1er octobre 1998 selon la méthode relative (1797 fr.) et non pas à celui auquel ont abouti les juges cantonaux pour la même date(1115 fr.25) en prenant pour base de calcul le précédent loyer arrêté par eux au 1er octobre 1997 par application de la méthode absolue (1182 fr.40). Le nouveau loyer à payer dès le 1er octobre 1999 par les défendeurs D._____ sera ainsi fixé à 1748 fr. (bases de calcul: TIH: 4%; IPC: 144. 6 points [mai 1999]). C'est dire que, nonobstant l'inadvertance imputée avec raison à la cour cantonale par les défendeurs n°2, l'arrêt attaqué n'en sera pas moins modifié au détriment de ces derniers, si bien que leur recours joint ne peut qu'être rejeté.

6.- a) aa) La Chambre des recours, à l'instar du Tribunal des baux, a refusé d'allouer aux défendeurs l'intérêt moratoire qu'ils réclamaient sur leurs créances en restitution des montants versés en trop à la demanderesse. Elle a fondé ce refus sur l'art. 270e let. b CO qui dispose que le bail reste en vigueur sans changement pendant la procédure judiciaire, sous réserve des mesures provisionnelles ordonnées par le juge. A son avis, dès lors que le locataire doit continuer à payer le loyer contractuel jusqu'à la fin du procès, le bailleur n'est pas en demeure quant à la restitution du trop-perçu avant que la cause ne soit définitivement tranchée.
Jusque-là, le locataire ne saurait donc se voir allouer l'intérêt moratoire.

bb) Seuls les défendeurs n°1 remettent en cause l'arrêt cantonal sur ce point.

Au préalable, ces défendeurs requièrent un complètement de l'état de fait afin qu'il soit constaté que le taux de l'intérêt moratoire convenu entre la bailleresse et A._____ est de 7%.

En droit, les défendeurs n°1 invoquent la violation des art. 102 et 104 CO. Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir méconnu que leurs loyers étaient payables tous les mois d'avance et qu'ils portaient ainsi intérêt dès chaque échéance mensuelle. Selon eux, l'art. 270e let. b CO n'aurait pas pour conséquence de les priver de l'intérêt moratoire sur les montants qu'ils ont versés en trop.

cc) Dans sa réponse au recours joint, la demanderesse soutient, à l'instar des juges précédents, en se référant à l'art. 270e CO, que la dette du bailleur relativement au trop-perçu sur les loyers ne devient exigible qu'au terme de la procédure judiciaire.

b) Avant d'examiner le mérite de ce grief, il sied d'apporter une précision en ce qui concerne la créance sur laquelle les défendeurs n°1 exigent le paiement d'un intérêt moratoire.

Dans le dispositif de son arrêt, la Chambre des recours n'a pas ordonné formellement la restitution du trop-perçu.
Le Tribunal des baux s'en est également abstenu. Il a toutefois retenu, dans les considérants de son jugement, que l'admission partielle des requêtes en diminution de loyer entraînait ex lege pour la bailleresse l'obligation de rembourser la différence avec les loyers déjà payés. Il ressort implicitement du considérant 9 de l'arrêt attaqué que la Chambre des recours s'est rangée à l'avis des premiers juges sur cette question, laquelle n'est d'ailleurs discutée par aucune des parties à ce stade de la procédure. Par souci de clarté, il se justifie néanmoins d'ordonner formellement la restitution du trop-perçu, dans le dispositif du présent arrêt, ceci valant à l'égard de tous les défendeurs.

c) Lorsque la procédure en diminution de loyer aboutit, le locataire dispose d'une créance en remboursement du loyer payé en trop (arrêt 4C.265/2000 du 16 janvier 2001, consid. 5; Lachat, op. cit. , p. 277 n. 4.3.10; SVIT-Kommentar, n. 14 ad art. 270e CO). Cette créance, qu'il peut opposer en compensation (cf. art. 265 CO), a

pour fondement l'enrichissement illégitime du bailleur (Higi, op. cit. , n. 103 ad art. 270a CO; voir aussi l'ATF 113 II 186 consid. 1a pour le cas d'une majoration entachée de nullité). Nonobstant le caractère formateur du jugement qui en admet le bien-fondé, la demande de diminution du loyer prend effet rétroactivement à la date pour laquelle elle a été valablement formulée (cf. , mutatis mutandis, l'ATF 103 II 258 consid. 2). Cependant, en vertu de l'art. 270e let. b CO, la créance en restitution du trop-perçu ne devient exigible qu'au terme de la procédure judiciaire en diminution de loyer, plus précisément au moment de l'entrée en force du jugement formateur qui admet en tout ou en partie la réduction de loyer requise. La créance du locataire visant au remboursement de ce qu'il a payé en trop ne devient donc exigible qu'à ce moment-là (Higi, op. cit. , n. 16 ad art. 270e CO). Faute d'exigibilité, il ne
saurait donc y avoir de demeure du débiteur avant que la procédure en diminution du loyer ait pris fin (cf. art. 102 al. 1 CO). A défaut de demeure, le locataire ne peut dès lors pas réclamer l'intérêt moratoire au bailleur (cf. art. 104 al. 1 CO).

Dans le cas présent, les juridictions cantonales n'ont pas violé ces deux dispositions de la partie générale du code des obligations en refusant d'allouer des intérêts moratoires aux défendeurs, sur leurs créances en restitution de la part excédentaire de leurs loyers respectifs, jusqu'à ce que le différend relatif aux baisses de loyer litigieuses ait été liquidé.

Le recours joint des défendeurs n°1 ne peut dès lors qu'être rejeté, qui s'épuise dans le grief fait - à tort - aux juges précédents d'avoir méconnu les dispositions régissant la demeure du débiteur. Il n'y a pas lieu d'examiner si la prétention litigieuse pourrait être admise à un autre titre, étant donné que les défendeurs ont eux-mêmes restreint l'objet de cet examen au problème de la demeure.

Quant au complètement de l'état de fait requis, non seulement il s'avère superflu, vu la réponse donnée à la question litigieuse, mais il est de surcroît exclu pour les motifs sus-indiqués (cf. consid. 4c/bb/aaa ci-dessus).

7.- L'arrêt de la Chambre des recours est attaqué, en dernier lieu, sur le problème de la répartition des dépens.
La demanderesse reproche aux juges précédents d'avoir adopté à ce sujet une solution qui violerait les art. 8 CC et 274d al. 2 CO.

Sur ce point, le recours principal n'est pas recevable.
En effet, la dernière disposition citée ne vise que les frais et dépens qui se rapportent à la procédure (de conciliation) devant l'autorité de conciliation (Higi, op. cit. , n. 96 s. ad art. 274d CO). Pour le surplus, le problème ressortit au droit cantonal, en l'occurrence l'art. 14 al. 2 de la loi vaudoise sur le Tribunal des baux cité par la Chambre des recours. La juridiction fédérale de réforme ne peut pas sanctionner l'application de ce droit (art. 55 al. 1 let. c in fine OJ).

Cependant, l'irrecevabilité de ce dernier grief ne porte pas à conséquence puisque, du fait de l'admission du recours en réforme interjeté par la demanderesse, la cause doit de toute façon être renvoyée aux juges précédents afin qu'ils se prononcent à nouveau sur le sort des frais et dépens cantonaux.

8.- Les défendeurs succombent entièrement devant le Tribunal fédéral, attendu qu'ils se sont opposés sans succès à l'admission du recours principal et que les conclusions de leurs recours joints ont été rejetées. En application des art. 156 al. 1 et 159 al. 1 OJ, ils supporteront donc - à parts égales (1/4 à la charge de A._____, 1/4 à la charge des époux B._____, 1/4 à la charge des époux C._____ et 1/4 à la charge des époux D._____) - la totalité des frais et dépens de la procédure fédérale, leur responsabilité étant solidaire (art. 156 al. 7 et 159 al. 5 OJ).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Admet le recours principal et rejette les deux recours joints;

2. Réforme le chiffre II. du dispositif de l'arrêt attaqué comme il suit:

I. Les loyers mensuels nets de l'appartement, du garage et de la place de parc loués par la demanderesse X._____ S.A. au défendeur A._____ sont diminués respectivement:

- à 2027 fr., 150 fr. et 45 fr. dès le 1er octobre 1997;
- à 1911 fr., 141 fr.50 et 42 fr.45 dès le 1er octobre 1998;

II. Les loyers mensuels nets de l'appartement et du garage loués par la demanderesse X._____ S.A. aux époux B._____ sont diminués respectivement à 2137 fr. et 64 fr.55 dès le 1er octobre 1998;

III. Le loyer mensuel net de l'appartement loué par la demanderesse X._____ S.A. aux époux C._____ est diminué à 1936 fr. dès le 1er octobre 1998;

IV. Le loyer mensuel net de l'appartement loué par la demanderesse X._____ S.A. aux époux D._____ est diminué:

- à 1797 fr. dès le 1er octobre 1998;

- à 1748 fr. dès le 1er octobre 1999;

Le chiffre II. du dispositif de l'arrêt attaqué est maintenu en tant qu'il rejette toutes autres ou plus amples conclusions (point VII.), qu'il confirme le chiffre V du dispositif du jugement rendu le 2 février 2000 par le Tribunal des baux dans la présente cause et qu'il prévoit que ledit jugement est rendu sans frais (point VIII.); il est annulé pour le surplus (points VI.a et VI.b) conjointement avec les chiffres III. , IV.a et IV.b du dispositif de l'arrêt cantonal.

3. Condamne la demanderesse à rembourser aux défendeurs le trop-perçu sur chaque loyer à compter du jour où elle a reçu le montant indu y relatif;

4. Renvoie la cause à l'autorité cantonale pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale;

5. Met un émolument judiciaire global de 4000 fr. à raison d'1/4 chacun à la charge des défendeurs A._____, B._____, C._____ et D._____, solidairement entre eux;

6. Met une indemnité de 6000 fr. à titre de dépens en faveur de la demanderesse X._____ S.A. à raison d'1/4 chacun à la charge des défendeurs A._____, B._____, C._____ et D._____, solidairement entre eux;

7. Communique le présent arrêt en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

_____

Lausanne, le 9 juillet 2002 ECH

Au nom de la Ie Cour civile
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,