Urteilskopf

139 III 13

3. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit civil dans la cause H.X. et F.X. contre Z. SA (recours en matière civile) 4A_491/2012 du 6 décembre 2012

Regeste (de):
Art. 269a und 270 OR; Miete; Anfechtung des Anfangsmietzinses für Wohnräume, die sich in einer älteren Baute befinden.

Verteilung der Beweislast bei Anfechtung des Anfangsmietzinses, wenn es um die Überprüfung der vom Vermieter im vorgeschriebenen Formular angerufenen Vergleichsmietzinse geht (E. 3.1).

Pflicht des Vermieters, Gegenbeweise anzubieten, wenn sich die Erhöhung des Anfangsmietzinses im Vergleich zum vorhergehenden Mietzins unter Berücksichtigung der Wirtschaftskonjunktur nicht rechtfertigen lässt (E. 3.2 und 3.3).

Festsetzung des neuen Mietzinses (E. 3.4 und 3.5).

Regeste (fr):
Art. 269a et 270 CO; bail à loyer; contestation du loyer initial d'un logement sis dans un immeuble ancien.

Répartition du fardeau de la preuve en cas de contestation du loyer initial lorsque l'examen porte sur les loyers comparatifs invoqués par le bailleur dans la formule officielle (consid. 3.1).

Devoir du bailleur d'apporter des contre-preuves quand l'augmentation du loyer initial par rapport au précédent loyer ne saurait se justifier à considérer la conjoncture économique (consid. 3.2 et 3.3).

Fixation du nouveau loyer (consid. 3.4 et 3.5).

Regesto (it):
Art. 269a e 270 CO; locazione; contestazione della pigione iniziale di un alloggio sito in un vecchio immobile.

Ripartizione dell'onere della prova in caso di contestazione della pigione iniziale quando si tratta di esaminare le pigioni comparative invocate dal locatore nel modulo ufficiale (consid. 3.1).

Obbligo del locatore di apportare controprove quando l'aumento della pigione iniziale rispetto alla pigione precedente non si lascia giustificare tenendo conto della congiuntura economica (consid. 3.2 e 3.3).

Fissazione della nuova pigione (consid. 3.4 e 3.5).

Erwägungen ab Seite 14

Extrait des considérants:

3. Les recourants font valoir que l'on peut déjà déduire implicitement de l'arrêt 4A_573/2008 du 24 avril 2009, rendu dans la même affaire, que c'est au bailleur de supporter le fardeau de la preuve des loyers usuels dans le cadre d'une contestation du loyer initial, puisque le Tribunal fédéral a enjoint l'autorité cantonale de compléter l'instruction au sujet des objets de comparaison produits par la bailleresse, alors que les locataires n'ont produit pour leur part aucun élément comparatif. Ils affirment que la question du fardeau de la preuve des loyers usuels doit être résolue de la même façon, que le locataire conteste son loyer initial ou qu'il conteste une hausse de loyer en cours de bail. Or, si le bailleur augmente unilatéralement le loyer pendant le bail, il lui appartient de prouver le bien-fondé de la hausse. Les recourants soutiennent que la preuve des loyers du quartier est impossible à apporter pour les locataires, alors que, de son côté, le bailleur, qui augmente le montant du loyer initial, est supposé avoir au préalable effectué des recherches comparatives pour justifier le nouveau loyer. Il serait dès lors légitime de faire supporter au bailleur le fardeau de la preuve. En effet, si l'on a affaire, comme dans le cas présent, à un immeuble ancien, construit en 1961, un calcul de rendement est impossible, si bien que le bailleur pourrait alors augmenter abusivement le loyer à chaque changement de locataire en se prévalant des loyers usuels, tout en sachant que le locataire ne parviendrait pas à établir les loyers du quartier.

3.1

3.1.1 Il résulte des faits déterminants (art. 105 al. 1 LTF) que les parties sont liées depuis le 15 avril 2006 par un contrat de bail à loyer

conclu le 17 mars 2006, portant sur un appartement de cinq pièces sis dans un bâtiment construit à l'avenue de (...) à Pully. Le loyer initial a été notifié le 14 mars 2006 par la bailleresse aux locataires au moyen d'une formule officielle. La formule officielle dont il est question ici a pour but d'informer le locataire qu'il a la possibilité de saisir l'autorité de conciliation pour contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles, exigées par l'art. 19 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11) (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 548). L'usage de la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail d'habitations a été rendu obligatoire par le canton de Vaud sur son territoire, en application de l'art. 270 al. 2 CO (art. 1 et 3 de loi vaudoise du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire [LFOCL; RSV 221.315]). Il n'est plus contesté que les recourants pouvaient invoquer, pour s'en prendre au loyer initial, l'augmentation sensible en rapport avec le loyer versé par le précédent locataire (art. 270 al. 1 let. b CO). En effet, le loyer net payé par les recourants pour l'appartement est supérieur de 43,61 % à celui de l'ancien locataire. Or il est de jurisprudence que l'augmentation est sensible si elle excède déjà dix pour cent (ATF 136 III 82 consid. 3.4 p. 89).

3.1.2 La formule officielle établie le 14 mars 2006 indiquait, conformément à l'art. 19 al. 3 OBLF, singulièrement le montant du loyer du précédent locataire et celui du nouveau loyer; elle précisait aussi que la hausse du loyer initial reposait sur le critère des loyers usuels instauré par l'art. 269a let. a CO. La majoration entrant en ligne de compte n'est donc pas nulle au regard de l'art. 269d al. 2 let. a CO, par renvoi de l'art. 270 al. 2 CO. La bailleresse a adressé aux locataires, le 27 mars 2006, une seconde formule officielle, qui reprenait le critère des loyers usuels, mais y ajoutait un motif tiré de la réalisation de travaux à plus-value. Cette motivation est nulle, car elle mêle les notions de loyer du marché (art. 269a let. a CO) et de loyer fondé sur les coûts (art. 269a let. b CO), lesquelles sont antinomiques (cf. ATF 121 III 6 consid. 3b et 3c). Il est constant que les recourants ont saisi la commission de conciliation en temps utile (art. 270 al. 1 CO). L'art. 270 al. 1 CO ne règle que les

conditions formelles à la contestation du loyer initial. Les critères matériels permettant de juger du

BGE 139 III 13 S. 16

bien-fondé d'une demande de baisse du loyer initial se trouvent aux art. 269 et 269a CO (ATF 120 II 240 consid. 2 p. 243).
Dans la formule officielle valable de notification du loyer initial, l'intimée s'est prévalue des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) pour justifier la hausse du loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire. Selon la jurisprudence, le nouveau locataire peut raisonnablement admettre que seuls les motifs invoqués par le bailleur dans la formule officielle ont entraîné une augmentation du montant de son loyer initial par rapport à celui du précédent loyer. La bonne foi du nouveau locataire mérite d'être protégée (ATF 121 III 364 consid. 4b p. 367). Ce précédent a été approuvé par la doctrine récente (PETER HEINRICH, in Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 2 e éd. 2012, n°5 ad art. 270 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, Le droit suisse du bail à loyer, commentaire, 2011, n°28 ad art. 270 CO p. 594; DAVID LACHAT, Le bail à loyer [ci-après: Bail], 2008, ch. 2.3.3 p. 394; ROGER WEBER, in Basler Kommentar, Obligationenrecht, vol. I, 5 e éd. 2011, n°13 ad art. 270 CO; TERCIER/FAVRE, Les contrats spéciaux, 4 e éd. 2009, ch. 2644 p. 388). Autrement dit, le bailleur est lié par les facteurs de hausse qu'il a mentionnés sur la formule officielle (immutabilité des motifs invoqués par le bailleur). Il suit de là que le juge ne saurait examiner l'admissibilité du loyer initial à la lumière d'autres critères que ceux figurant dans la formule officielle, à moins que le locataire ne réclame, de son côté, un tel examen, qui ne peut alors pas lui être refusé (ATF 121 III 364 consid. 4b p. 367). In casu, il a été retenu que les recourants ne se sont pas prévalus d'un critère différent de calcul du loyer, de sorte que le cadre du débat judiciaire a été fixé par les indications du bailleur figurant sur la formule officielle (valable). De toute manière, pour les immeubles anciens où il y a impossibilité à établir le rendement excessif faute de connaître les fonds propres entrant dans le calcul du loyer (les pièces comptables n'existent plus ou laissent apparaître des montants qui ne sont plus en phase avec la réalité économique), la hiérarchie des critères absolus est inversée. Ainsi si le loyer initial ne dépasse pas les limites des loyers usuels, il n'est pas considéré comme abusif, sans qu'il se justifie de procéder à un calcul de rendement (arrêts 4A_645/2011 du 27 janvier 2012 consid. 3.2, in SJ 2012 I p. 377; 4A_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.2.3, résumé in JdT 2012 II p. 113). Selon la jurisprudence, un immeuble est dit "ancien" s'il a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies (arrêts 4A_645/2011 du

BGE 139 III 13 S. 17

27 janvier 2012 déjà cité consid. 3.3, in SJ 2012 I p. 377; 4C.323/2001 du 9 avril 2002 consid. 3a in fine, in SJ 2002 I p. 434). Il a été constaté que le bâtiment dans lequel se trouve l'appartement remis à bail aux recourants a été construit en 1961. L'intimée n'a jamais prétendu avoir acquis récemment cet immeuble. Il s'agit donc manifestement d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence susrappelée. Par conséquent, en l'espèce, l'ordre de priorité entre les critères absolus de fixation du loyer instauré par l' ATF 124 III 310 est inversé. En d'autres termes, le loyer initial litigieux doit être déterminé sur la seule base des loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO).

3.1.3 En cas de contestation du loyer initial, la question de savoir à qui incombe le fardeau de la preuve des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (motif invoqué par le bailleur dans la formule officielle), lorsque le débat judiciaire ne peut sortir de ce cadre en raison de l'ancienneté de l'immeuble, n'a pas encore fait l'objet

d'un arrêt de principe publié par le Tribunal fédéral au Recueil officiel (cf. art. 58 al. 1 du Règlement du Tribunal fédéral du 20 novembre 2006 [RTF; RS 173.110.131], pris en application de l'art. 27 al. 3 LTF). Dans un arrêt 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.3, le Tribunal fédéral a écrit que le locataire qui conteste le loyer initial doit apporter la preuve des faits permettant de constater le caractère abusif du loyer convenu, notamment par la production de statistiques officielles sur les loyers moyens du quartier. Mais ce précédent se rapporte à un bail commercial pour lequel, contrairement aux baux d'habitations, l'usage de la formule officielle n'est pas requis (ATF 117 Ia 328 consid. 3).

3.1.3.1 A teneur de l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. Cette règle est considérée comme le principe de base de la répartition du fardeau de la preuve en droit privé. Selon la conception dominante, qui suit la théorie des normes (Normentheorie), il en découle en principe que le rapport existant entre les normes matérielles applicables est déterminant pour la répartition du fardeau de la preuve. Ce rapport détermine de cas en cas si le fait à prouver fait naître un droit (fait générateur), s'il éteint ou modifie un droit (fait destructeur) ou s'il tient en échec cette naissance ou cette extinction (fait dirimant). Celui qui fait valoir une prétention doit établir les faits dont dépend la naissance du droit. En revanche, celui qui

invoque la perte d'un droit ou qui conteste sa naissance ou son applicabilité a le fardeau de la preuve des faits destructeurs ou dirimants. Il sied cependant d'observer qu'il s'agit là d'une règle générale (Grundregel) qui, d'une part, peut être renversée par des règles légales concernant le fardeau de la preuve et qui, d'autre part, doit être concrétisée dans le cas d'espèce (ATF 130 III 321 consid. 3.1 p. 323; ATF 128 III 271 consid. 2a/aa p. 273; sur la théorie des normes: PAUL-HENRI STEINAUER, Le Titre préliminaire du Code civil, TDPS vol. II/1, 2009, ch. 695 à 702, p. 261 à 264; HANS-PETER WALTER, in Berner Kommentar, 2012, n os 213-216 et 254 ss ad art. 8 CC; SCHMID/LARDELLI, in Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch, vol. I, 4 e éd. 2010, n os 38 ss ad art. 8 CC).

3.1.3.2 La problématique de la répartition du fardeau de la preuve en matière de contestation du loyer initial lorsque l'examen porte sur les loyers comparatifs divise la doctrine en deux courants d'importance inégale. Un premier courant, largement majoritaire, prône que c'est au locataire qui requiert la diminution du loyer initial d'en prouver le caractère abusif eu égard aux principes instaurés par l'art. 269a CO et donc de supporter le fardeau de la preuve des loyers usuels, si le terrain judiciaire se limite à ce cadre (HEINRICH, op. cit., n°4 ad art. 270 CO; BURKHALTER/MARTINEZ-FAVRE, op. cit., n°27 ad art. 269a CO et n°47 ad art. 270 CO; DAVID LACHAT, in Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 2 e éd. 2012, n°7 ad art. 270 CO; WEBER, op. cit., n°8 ad art. 270 CO; RICHARD PERMANN, Kommentar zum Mietrecht, 2 e éd. 2007, n°10 ad art. 269a CO et n°8 ad art. 270 CO; LACHAT ET AL., Das Mietrecht für die Praxis, 8 e éd. 2009, ch. 17/2.3.4 p. 291; LACHAT, Bail, op. cit., ch. 2.3.3 p. 394; PIERRE ENGEL, Contrats de droit suisse, 2 e éd. 2000, ch. 3 p. 198; PETER HIGI, Zürcher Kommentar, 1998, n°79 ad art. 270 CO; SÉBASTIEN FETTER, La contestation du loyer initial, 2005, p. 234 ch. 511; ISABELLE SALOMÉ DAÏNA, Le caractère abusif du loyer initial: qui doit prouver quoi?, CdB 4/2009 p. 99). Un second courant est d'avis qu'en matière de contestation de la hausse du loyer initial fondée sur les loyers du quartier, il appartient au bailleur, qui s'est prévalu de ce critère dans la formule officielle, d'en apporter la preuve (PATRICIA DIETSCHY, in Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n°63 ad art. 270 CO p. 960;JEAN-JACQUES SCHWAAB, La fixation et la contestation du loyer initial, in 15 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, ch. 153/154 p. 38; TERCIER/FAVRE, op. cit., ch. 2602 p. 382).

Selon le Message du 27 mars 1985 concernant la révision du droit du bail à loyer et du bail à ferme, le fardeau de la preuve concernant le loyer initial qu'il considère abusif est à la charge du locataire (FF 1985 I 1473 in medio). Il convient de préférer l'opinion dominante pour des raisons dogmatiques déduites de la théorie des normes. En effet, l'abus de droit est un fait dirimant, dont le fardeau de la preuve incombe à la partie adverse du titulaire du droit (STEINAUER, op. cit., ch. 709 et la note de bas de page 165, p. 267; SCHMID/LARDELLI, op. cit., n°63 ad art. 8 CC). Ainsi, en droit du travail, il a été jugé que la preuve du congé abusif incombait au plaideur qui s'en prévalait (ATF 123 III 246 consid. 4b). Et, en droit du bail, la jurisprudence a posé qu'il appartenait au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevenait aux règles de la bonne foi (ATF 120 II 105 consid. 3c in fine). Il suit de là que le fardeau de la preuve du caractère abusif du loyer initial convenu incombe au locataire quand le bailleur s'est prévalu des loyers usuels, dans la formule officielle, pour justifier la hausse dudit loyer par rapport à celui de l'ancien locataire.

3.1.4 Dans le cas présent, il faut ainsi examiner si les recourants ont apporté la preuve de faits qui permettraient de constater qu'est abusive la différence de quotité entre le loyer initial contesté et celui que versait le précédent locataire du logement. Il résulte de la formule officielle que l'augmentation par rapport au précédent loyer est massive, puisqu'elle dépasse 43 % (cf. consid. 3.1.1 ci-dessus). Or il est notoire que le taux hypothécaire de référence, basé antérieurement sur les taux variables pour les hypothèques des banques cantonales (i.e. la Banque V. pour le canton de Vaud), puis, depuis 2008, sur le taux hypothécaire moyen des banques publié trimestriellement par le Département fédéral de l'économie (art. 12a OBLF), a amorcé une lente décrue depuis le 1 er février 2000, passant de 4,5 % à 2,25 % à compter du 2 juin 2012. De même, la hausse annuelle des prix à la consommation n'a pas dépassé depuis l'année 2001 le taux de 1,2 %, l'année 2008 étant la seule exception, du reste contrebalancée par l'année 2009 où le taux d'inflation était négatif. On voit donc que la conjoncture économique actuelle rend injustifiable une pareille hausse de loyer. Partant, il convient de constater, sur la base des éléments contenus dans le dossier, que la différence de loyer est très certainement abusive.

3.2 A ce stade de l'appréciation des preuves, la bailleresse a le devoir d'apporter des contre-preuves et de démontrer que, malgré les apparences, il s'agit d'un cas exceptionnel et que le loyer initial arrêté par le contrat de bail n'est pas abusif. En effet, selon les principes généraux tirés des règles de la bonne foi, le bailleur qui n'a pas la charge de la preuve doit collaborer loyalement à l'administration des preuves en fournissant tous les éléments en sa possession, qui sont nécessaires à la vérification du motif qu'il a allégué dans la formule officielle (cf. sur ce devoir en général: ATF 115 II 1 consid. 4; arrêt 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3, in SJ 2006 I p. 34; SCHMID/LARDELLI, op. cit., n°71 ad art. 8 CC). Ce principe résulte déjà de la maxime inquisitoriale sociale prévalant en droit du bail, qui impose à l'autorité de conciliation et au juge de première instance d'établir les faits d'office (ancien art. 274d al. 3 CO; cf. art. 243 al. 2 let. c et art. 247 CPC [RS 272]). Cette maxime n'oblige certes pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position; en revanche, elle le contraint à interroger les parties et à les informer de leur devoir de collaborer à l'instruction et de fournir des preuves. Si des motifs objectifs conduisent le juge à soupçonner que les allégations et offres de preuve d'une partie, locataire ou bailleur, sont lacunaires, il n'est pas lié par l'offre de preuve en question et a le devoir de rechercher lui-même des preuves pour autant qu'il ait connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de l'existence de moyens probatoires pertinents. Le juge peut de même inviter cette partie à compléter ses moyens, par exemple si les documents produits sont insuffisants (arrêt 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid 2.2, résumé in JdT 2012 II p. 114; ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 80). Ce devoir du bailleur de collaborer à l'administration des preuves trouve tout son sens dans l'hypothèse où ce dernier, comme en l'espèce, a augmenté le nouveau loyer de plus de 10 % par rapport à l'ancien loyer.

3.3 Au vu de ce qui précède, l'intimée était tenue de participer à l'administration des preuves en fournissant au moins cinq éléments de comparaison présentant des caractéristiques semblables à la chose louée (ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 79 s.; ATF 123 III 317 consid. 4a p. 319). La cour cantonale a considéré que, sur les sept éléments comparatifs avancés par la bailleresse, celle-ci n'a présenté que deux éléments répondant aux exigences de l'art. 11 OBLF (exemples n os 1 et 7).

BGE 139 III 13 S. 21

S'agissant des exemples n os 4, 5 et 6, elle a laissé indécis, vu la solution qu'ellea adoptée, le point de savoir s'ils devaient être admis à la comparaison. Les recourants prétendent que l'exemple n°4 doit être écarté vu les avantages qu'il présente par rapport à l'appartement litigieux. A leurs yeux, il devrait en aller de même de l'exemple n°7, de par sa faible dimension. La Cour d'appel a dressé, dans la partie "En fait" de l'arrêt déféré, un tableau synoptique des caractéristiques détaillées des sept éléments en question et de l'appartement loué aux recourants, accompagné d'une description précise du contenu de toutes les fiches produites par l'intimée. Le Tribunal fédéral est ainsi en mesure de vérifier lui-même si les exemples de comparaison produits par la bailleresse pouvaient être pris en compte.

3.3.1 Selon l'art. 11 OBLF, les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier au sens de l'art. 269a let. a CO sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes. L'autorité cantonale de dernière instance indiquera exactement les critères sur lesquels elle s'est fondée. Sur cette base, le Tribunal fédéral contrôle librement si les loyers usuels sont établis conformément au droit fédéral (ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 80; ATF 123 III 317 consid. 4a p. 319). Les loyers de référence ne doivent eux-mêmes pas être abusifs, ce qui implique, si nécessaire, de les adapter en principe aux baisses du taux hypothécaire intervenues depuis le moment où ils ont été fixés (ATF 136 III 74 ibidem; ATF 127 III 411 consid. 5a p. 412 ss).

3.3.2 Il a été constaté (art. 105 al. 1 LTF) que l'objet portant le n°4 est situé en bordure de forêt, dans un milieu à faible densité de construction, alors que l'appartement des recourants se trouve au bord d'un axe routier important. De plus, d'après le tableau synoptique, cet objet de comparaison dispose d'une terrasse, à savoir d'une plate-forme aménagée à l'un des étages de la maison qui ne fait pas saillie (à la différence d'un balcon), ce qui signifie qu'il s'agit d'un lieu en principe couvert.

BGE 139 III 13 S. 22

Pour tenir lieu d'éléments de comparaison, les logements de référence doivent avoir des avantages analogues, par exemple au niveau de l'environnement, ou, à l'inverse, des nuisances comparables, en ce qui a trait notamment à l'exposition au bruit (arrêts 4A_295/2010 du 26 juillet 2010 consid. 3.2.4; 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 consid. 4b/dd, in SJ 2001 I p. 247). Il est évident qu'un appartement situé dans un environnement calme, en dehors des voies de passage principales, comme l'est l'objet n°4, n'est pas comparable, au point de vue de l'emplacement, à un logement construit dans un immeuble exposé au bruit généré par une forte circulation de véhicules motorisés. Cette différence d'exposition aux nuisances sonores exclut à elle seule toute comparaison

selon le critère expressément consacré par l'art. 11 al. 1 OBLF. A cela s'ajoute que disposer d'une terrasse à proximité d'une forêt constitue un avantage indéniable par rapport à un appartement ne bénéficiant pas d'une telle plate-forme. L'exemple n°4 n'entre pas en considération.

3.3.3 La cour cantonale a admis que l'objet n°7, bien qu'ayant une dimension inférieure à celle de la chose louée aux recourants, pouvait entrer dans la comparaison, car la limite d'une différence de 20 % de surface, retenue par la jurisprudence (ATF 136 III 74 consid. 3.2.2 p. 82 et l'arrêt cité), n'était pas atteinte. A tort. En effet, il résulte du tableau synoptique de l'arrêt attaqué que l'appartement litigieux a une surface de 110 m 2 , alors que celle de l'objet n°7 n'est que de 90 m 2 . La différence de surface étant de plus de 22 %, elle exclut la comparaison. L'objet n°7 ne devait pas être retenu.

3.4 Au vu de cette analyse, il faut considérer que l'intimée n'a présenté qu'un élément comparatif valable (l'objet n°1). Même si les exemples n os 5 et 6 (dont l'admission à la comparaison a été laissée indécise par l'autorité cantonale) devaient être pris en compte, les appartements considérés par le droit du bail comme répondant aux exigences de l'art. 11 OBLF se monteraient à trois. Or ce chiffre est insuffisant pour établir les loyers usuels du quartier.
Partant, la bailleresse n'est pas parvenue à prouver que le loyer initial incriminé restait dans les limites des loyers usuels. On en reste ainsi à la constatation que, dans la conjoncture actuelle, une augmentation massive du loyer initial par comparaison avec celui que versait le locataire précédent ne saurait se justifier, de sorte que la preuve de l'abus est apportée. Il s'ensuit que la cour cantonale aurait dû retenir que le loyer litigieux est abusif.

BGE 139 III 13 S. 23

3.5 Il appartient désormais au Tribunal fédéral d'arrêter lui-même le loyer initial. Les recourants déclarent admettre que leur loyer initial soit fixé à hauteur de celui du locataire précédent, ainsi que l'avait retenu le Tribunal des baux dans son jugement du 3 février 2011.

3.5.1 Lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le juge dispose d'une grande marge d'appréciation (ATF 124 III 62 consid. 2b p. 64; arrêt 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4a, in SJ 1998 p. 718). Comme on l'a vu, il fallait procéder à la détermination du loyer usuel. Or les cinq éléments de comparaison, nécessaires pour que soient établis les loyers usuels (cf. ATF 136 III 74 consid. 3.1 p. 79 s. susmentionné), n'ont pas été apportés au juge. En conséquence, celui-ci ne disposait pas des éléments lui permettant d'arrêter le loyer usuel selon la jurisprudence du Tribunal fédéral. Il y a donc carence de preuves, alors que le juge doit néanmoins statuer sous peine de commettre un déni de justice.

3.5.2 A défaut de la production par les parties de statistiques officielles, il paraît conforme au droit fédéral de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire. Le Tribunal fédéral a déjà dit qu'un tel raisonnement était admissible (arrêts 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.5; 4C.274/1997 du 27 avril 1998 consid. 4b/aa, in SJ 1998 p. 718). Il convient donc de fixer le loyer mensuel net de l'appartement remis à bail aux locataires à 1'323 fr. dès le 15 avril 2006. La différence entre le loyer mensuel net initialement convenu et le loyer mensuel arrêté dans le présent arrêt représente 577 fr. (1'900 fr. - 1'323 fr.). Entre le début du bail, soit le 15 avril 2006, et le jour de la reddition de l'arrêt du Tribunal fédéral, les recourants se sont acquittés, en chiffres ronds, de 80 loyers mensuels. L'intimée devra donc rembourser aux locataires le trop-perçu de loyers, qui atteint la somme de 46'160 fr. (80 x 577 fr.). Les sûretés ne pouvant pas dépasser en valeur, notamment dans le canton de Vaud, trois mois de loyer net (art. 2 du contrat-cadre romand de baux à loyer entré en vigueur le 1 er décembre 2001; cf. LACHAT, Bail, op. cit., ch. 2.2.2, p. 356), la garantie locative fournie par les recourants doit être réduite à 3'969 fr. (3 x 1'323 fr.).