

Forme des conclusions en matière de contestation du loyer initial, devant l'autorité de conciliation ; portée du droit d'être entendu

**Art. 274a al. 1 let. b a CO ;
29 Cst. féd.**

Avant l'entrée en vigueur du CPC, la **procédure de conciliation** était soumise au droit fédéral et cantonal déterminant. A cet égard, **aucune disposition de droit fédéral ne précisait les formes à observer pour saisir l'autorité de conciliation** ou lui présenter l'objet du litige.

Partant, des **conclusions tendant à la réduction du loyer**, même sans autre précision, permettaient de comprendre sans équivoque que la conciliation devait porter sur le montant du loyer.

Le **droit d'être entendu** couvre notamment le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise, d'avoir accès au dossier, d'offrir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos.

Composition

Mmes et M. les juges Klett, présidente, Corboz et Kiss.

Greffier: M. Thélin.

Participants à la procédure

X.,
défenderesse et recourante,

contre

A. et

B.,

représentés par Me Guillaume Perrot,
demandeurs et intimés.

Objet

bail à loyer; contestation du loyer initial

recours contre l'arrêt rendu le 21 février 2012 par la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits:

A.

Le 9 février 2010, A. et B. ont pris à bail un appartement de trois pièces dans un bâtiment du centre de Lausanne; ils ont alors promis un loyer mensuel fixé à 1'800 francs. Après d'une banque de la place, les locataires ont constitué une garantie de loyer au montant de 5'400 francs. Ils n'ont pas reçu de formule officielle indiquant le loyer acquitté par le précédent locataire.

Devant la commission de conciliation du district de Lausanne puis devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, les locataires ont ouvert action contre la bailleresse X.. Selon leurs conclusions, le loyer mensuel de 1'800 fr. était abusif et devait être réduit d'un montant à fixer par le tribunal; la garantie de loyer devait être diminuée à trois loyers mensuels.

Le tribunal a invité la défenderesse à produire les documents propres à permettre le calcul du rendement de l'immeuble. Sur requête, il a prolongé le délai imparti à cette fin.

Le tribunal a tenu audience le 27 octobre 2010. Les demandeurs ont alors précisé leurs conclusions en ce sens que le loyer mensuel devait être fixé à 600 francs. La défenderesse a réclamé sans succès le renvoi de l'affaire à la commission de conciliation, puis le renvoi de l'audience et un nouveau délai pour produire des documents utiles au calcul du rendement de l'immeuble.

Le tribunal s'est prononcé par jugement du même jour. Accueillant l'action, il a fixé le loyer mensuel à 600 fr. et il a réduit la garantie de loyer à 1'800 francs. Il a notamment considéré que les documents produits ne permettaient pas le calcul du rendement. Il a communiqué le dispositif de son jugement le 8 novembre 2010, puis l'expédition complète le 31 décembre 2011.

La Chambre des recours du Tribunal cantonal a statué le 21 février 2012 sur le recours de la défenderesse; elle a rejeté ce recours et confirmé le jugement.

B.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse requiert le Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt de la Chambre des recours et le jugement du Tribunal des baux, et de renvoyer la cause à la commission de conciliation du district de Lausanne pour nouvelle tentative de conciliation. Les demandeurs ont pris position sur une demande d'effet suspensif jointe au recours, accueillie par ordonnance du 18 juin 2012; ils n'ont pas été invités à répondre au recours.

Considérant en droit:

1.

Selon la jurisprudence relative à l'art. 42 al. 1 LTF, le mémoire introductif du recours au Tribunal fédéral doit comporter des conclusions portant sur le sort de la cause, et la partie recourante n'est en principe pas recevable à réclamer seulement l'annulation de la décision attaquée (ATF 137 II 313 consid. 1.2.2 p. 317). Dans la présente affaire, la défenderesse omet d'articuler à quels montants le loyer et la garantie de loyer devraient être fixés. Il n'est cependant pas nécessaire d'examiner si le recours est pour ce motif irrecevable car il apparaîtra de toute manière privé de fondement.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites; en particulier, la différence entre le loyer mensuel reconnu par les demandeurs et celui initialement convenu entre les parties, différence égale à 1'200 fr., cumulée sur vingt années (cf. ATF 137 III 580 consid. 1.1 p. 582), excède la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. exigée en matière de droit du bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF).

2.

Le recours est ouvert pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF). Le Tribunal fédéral applique ce droit d'office, hormis les droits fondamentaux (art. 106 LTF). Il n'est pas lié par l'argumentation des parties et il apprécie librement la portée juridique des faits; il s'en tient cependant, d'ordinaire, aux questions juridiques que la partie recourante soulève dans la motivation du recours (art. 42 al. 2 LTF; ATF 135 III 397 consid. 1.4 p. 400; 133 II 249 consid. 1.4.1 p. 254), et il ne se prononce sur la violation de droits fondamentaux que s'il se trouve saisi d'un grief invoqué et motivé de façon détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 134 I 83 consid. 3.2 p. 88; 134 II 244 consid. 2.2 p. 246; 133 II 249 consid. 1.4.2). Il conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés dans la décision attaquée (art. 105 al. 1 LTF).

3.

La défenderesse soutient que ses adverses parties auraient dû préciser d'emblée, c'est-à-dire déjà devant la commission de conciliation, à quel montant le loyer mensuel devait censément être réduit; à son avis, la procédure de conciliation exigée par le droit fédéral n'a pas été correctement accomplie.

Il est constant que les demandeurs n'ont pas pris de conclusions chiffrées avant d'y être invités à l'audience du Tribunal des baux, et que la défenderesse a alors demandé, mais sans succès, le renvoi de l'affaire à la commission de conciliation.

La **procédure de conciliation** a débuté et s'est même terminée avant l'entrée en **vigueur du code de procédure civile unifié** (CPC), le 1er janvier 2011; elle **était donc soumise au droit fédéral et cantonal alors déterminant**. Le droit fédéral exigeait une procédure de conciliation dans les litiges relatifs aux baux de choses immobilières (art. 274a al. 1 let. b aCO) mais cette procédure était pour le surplus régie par le droit cantonal (art. 274 aCO). **Aucune disposition de droit fédéral ne précisait les formes à observer pour saisir l'autorité de conciliation ou lui présenter l'objet du litige. Les conclusions tendant à la réduction du loyer, même sans plus de précision, permettaient de comprendre sans équivoque que la conciliation devait porter sur le montant du loyer;** elles étaient donc suffisantes au regard de ce droit.

4.

La défenderesse soutient que le Tribunal des baux aurait dû renvoyer son audience pour lui permettre de produire les documents nécessaires au calcul du rendement de l'immeuble; elle tient le refus du tribunal pour contraire à son droit d'être entendue.

Le **droit d'être entendu** garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. confère à toute personne le **droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, d'avoir accès au dossier, d'offrir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, de participer à l'administration des preuves et de se déterminer à leur propos** (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 277; 129 II 497 consid. 2.2 p. 504; 127 I 54 consid. 2b p. 56).

Le tribunal a expressément invité la défenderesse à produire les documents nécessaires au calcul du rendement. Il a prolongé le délai imparti à cette fin. Il a accepté des pièces déposées après l'expiration du délai prolongé et, selon le jugement qui demeure incontesté sur ce point, la défenderesse aurait encore pu déposer des documents à l'audience. Devant le Tribunal fédéral, elle admet « volontiers » qu'elle aurait dû consulter « beaucoup plus tôt » son agent d'affaires et qu'elle ne lui a remis que « quelques jours avant l'audience un épais classeur fédéral ». La défenderesse a donc disposé de tout le temps réellement nécessaire pour réunir et produire ses moyens de preuve, de sorte que le refus de renvoyer l'audience se révèle compatible avec la garantie constitutionnelle du droit d'être entendu.

5.

Le recours se révèle privé de fondement, dans la mesure où les conclusions présentées sont recevables. A titre de partie qui succombe, la défenderesse doit acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels ses adverses parties peuvent prétendre pour avoir pris position sur une demande d'effet suspensif.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

La défenderesse acquittera un émolument judiciaire de 1'000 francs.

3.

La défenderesse versera une indemnité de 500 fr. aux demandeurs, créanciers solidaires, à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 16 juillet 2012

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente: Klett

Le greffier: Thélin