

VD_GERICHTE XA13.038832 vom 5. Februar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA13.038832

FR: VD_GERICHTE XA13.038832 du 5 février 2020

IT: VD_GERICHTE XA13.038832 del 5 febbraio 2020

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL XA13.038832-191419 52 CO UR D'APPEL CIVI L E

Arrêt du 5 février 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente Mme Kühnlein et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs ***** Art. 318 al. 1 let. c CPC ; 42 ROTC Statuant sur
l'appel interjeté par A. K. _____ et B.K. _____, tous deux à [...], demandeurs, contre
le jugement rendu le 9 mai 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les
appelants d'avec L. _____ et Q. _____, tous deux à [...], ainsi que d'avec
S. _____, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par jugement du 9 mai 2019, dont la motivation a été adressée pour
notification aux parties le 26 juillet 2019, le Tribunal des baux a prononcé que le loyer
mensuel net initial dû par les demandeurs A. K. _____ et B.K. _____ pour
l'appartement de 3,5 pièces loué au 2e étage de l'immeuble sis [...], selon contrat de bail et
avenant conclus les 19 et 27 mai 2009 avec le défendeur S. _____, était fixé à 893 fr. 05
du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012 sur la base des paramètres suivants : taux d'intérêt
hypothécaire : 3,5 %, indice suisse des prix à la consommation : 108.7 points (avril 2009 ;
base 2000), charges arrêtées au 31 décembre 2008 (I), que le loyer mensuel net initial dû par
les demandeurs pour le garage loué dans l'immeuble mentionné sous chiffre I. ci-dessus
était fixé à 58 fr. 90 du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012 sur la base des paramètres indiqués
sous chiffre I. ci-dessus (II), que le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs pour la
place de parc extérieure louée dans l'immeuble mentionné sous chiffre I. ci-dessus était fixé
à 29 fr. 45 du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012 sur la base des paramètres indiqués sous
chiffre I. ci-dessus (III), qu'en conséquence, les parts de loyer payées en trop pour la
période du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012, par 24'069 fr. 60 devaient être immédiatement
restitués aux demandeurs, solidairement entre eux, par les défendeurs selon la répartition
suivante : la somme de 5'348 fr. 80 par le défendeur S. _____, pour la période du 1er
juillet 2009 au 28 février 2010, et la somme de 18'720 fr. 80 par les défendeurs Q. _____
et L. _____, solidairement entre eux, pour la période du 1er mars 2010 au 30 juin 2012
(IV), que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou
plus amples conclusions étaient rejetées, dans la mesure de leur recevabilité (VI). En droit,
appelés à statuer sur la fixation du loyer initial ensuite d'un renvoi par la Cour d'appel civile
du Tribunal cantonal, les premiers juges ont retenu que la cause leur avait été renvoyée pour
complément d'instruction et nouvelle décision s'agissant exclusivement de la fixation
judiciaire du loyer initial du bail conclu en mai 2009 et la restitution du trop-perçu entre le
début du bail le 1er juillet 2009 et l'entrée

- 3 - en vigueur le 1er juillet 2012 du loyer tel que fixé par transaction judiciaire.
Contrairement à ce que soutenaient les demandeurs, le Tribunal des baux ne pouvait donc
pas déterminer un loyer initial pour la période qui allait au-delà du 30 juin 2012. Le

corollaire de ce constat était que les conclusions prises par les demandeurs tendant à modifier les montants des loyers à compter du 1er juillet 2012, à savoir les conclusions Vbis et VIII, devaient être déclarées irrecevables conformément à l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC en raison de l'autorité de chose jugée. S'agissant de la prétention contenue dans la conclusion Vbis, dictée à l'audience du 6 mai 2014, les demandeurs n'avaient complété ni leurs allégués, ni leurs offres de preuve en conséquence. Cette prétention des demandeurs devait être rejetée sans plus ample examen. Les premiers juges se sont donc prononcé sur le fond s'agissant de la période courant du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012, cette question n'étant pas contestée devant la Cour de céans. B. Par acte motivé du 13 septembre 2019, A. K. _____ et B.K. _____ ont interjeté appel contre le jugement précité et ont conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que, en substance, le loyer mensuel initial net dû par les demandeurs soit fixé à 893 fr. 05 du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012 et à 808 fr. 45 dès le 1er juillet 2012 pour l'appartement, à 58 fr. 90, respectivement à 53 fr. 30 dès le 1er juillet 2012, pour le garage et à 29 fr. 45, respectivement à 26 fr. 65 dès le 1er juillet 2012 pour la place de parc, si bien que les parts de loyer qui devaient leur être restituées s'élèvent à 5'348 fr. 80 pour le défendeur S. _____ et à 72'626 fr. pour les défendeurs Q. _____ et L. _____, solidairement entre eux. Subsidièrement, les appelants ont conclu, en substance, à la réforme du jugement en ce sens que le loyer mensuel initial net dû par les demandeurs soit fixé, dès le 1er juillet 2009, à 893 fr. 05 pour l'appartement, à 58 fr. 90 pour le garage et à 29 fr. 45 pour la place de parc, si bien que les parts de loyer qui doivent leur être restituées s'élèvent à 5'348 fr. 80 pour le défendeur S. _____ et à 64'335 fr. pour les défendeurs Q. _____ et L. _____, solidairement entre eux.

- 4 - Par courrier du 1er octobre 2019, A. K. _____ et B.K. _____ ont requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel. Par courrier du 10 octobre 2019, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a dispensé en l'état les appelants de l'avance de frais et a réservé la décision définitive sur l'assistance judiciaire. Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur la procédure d'appel. C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier : 1. a) Le 19 mai 2009, le défendeur S. _____ a établi un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 3,5 pièces, une place de parc extérieure et une place de parc intérieure de l'immeuble sis [...], au nom des demandeurs A. K. _____ et B.K. _____. Ces derniers ont apposé leurs signatures sur ce contrat le 27 mai suivant. D'une durée initiale allant du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012, le bail prévoyait un renouvellement d'un an, puis de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le bail fixait le loyer net de l'appartement à 1'500 fr. par mois, montant auquel s'ajoutaient un forfait de 150 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires, ainsi que les montants de 50 fr. pour la place de parc extérieure et 100 fr. pour la place de parc intérieure. Par ailleurs, l'art. 4 du contrat prévoyait la constitution d'une garantie bancaire de 3'000 fr. auprès de « [...] » ou de Swiss Caution. b) Un avenant n° 1 au bail précité a également été conclu entre les mêmes parties le 19 mai 2009, dont l'objet était de préciser, notamment, que les locataires « participent au paiement des charges de préférence et des taxes publiques telles que taxe d'épuration des eaux (entretien et utilisation), taxe d'égout, taxe d'enlèvement des ordures ».

- 5 - c) Aucune formule officielle de notification du loyer initial n'a été remise aux locataires. 2. a) Une propriété par étages (ci-après : PPE) a été constituée en 1991 et deux

bâtiments (A et B) ont ensuite été érigés sur la parcelle [...], dont la construction a été achevée en 1993. L'appartement loué par les demandeurs fait partie du lot n° 12 de la PPE et se situe dans le bâtiment B. Le défendeur S. _____ a acquis les lots nos 9 et 12 de cette PPE, ainsi que trois places de parc intérieures, par acte de vente à terme du 30 juillet 2003. Le lot n° 9 comprend un appartement dans le bâtiment B avec l'usage d'une place de parc extérieure, alors que le lot n° 12 comprend un appartement situé dans le bâtiment B et l'usage de deux places de parc extérieures. L'acte de transfert de la propriété de l'ensemble des objets précités a été établi le 2 octobre 2003 et inscrit au Registre foncier le 6 octobre 2003. b) Le prix de vente a été fixé à 280'000 fr. pour le lot n° 12 et l'une des places de parc intérieures, respectivement à 312'500 fr. pour le lot n° 9 et les deux autres places de parc intérieures, soit un total de 592'500 francs. Les droits de mutation se sont élevés à 3,3 % du prix de vente. Quant aux honoraires du notaire, ils ont été fixés, selon la note du 17 février 2004, à 9'700 fr. 80 pour l'ensemble de la transaction, y compris la création d'une cédula hypothécaire d'un montant de 243'000 fr. grevant le lot n° 12 et d'une cédula hypothécaire d'un montant de 264'000 fr. grevant le lot n° 9. c) Selon ses déclarations non remises en cause par les autres parties, le défendeur S. _____ a financé l'achat du lot n° 12 par un apport de fonds propres de 50'000 fr., le solde étant couvert par un emprunt à hauteur de 243'000 fr. ; puis, entre 2003 et 2009, il a amorti sa dette à raison de 3'000 fr. au total. Au moment de la conclusion du bail, l'emprunt

- 6 - s'élevait donc à 240'000 fr. et le taux annuel d'intérêt à 2,5 %. Pour le surplus, il n'a pas été démontré qu'il aurait entrepris des travaux dans l'appartement en question entre l'achat et le 30 juin 2009. d) La PPE facture les charges dues pour le lot n° 12 à raison de 80/1000e. Ces charges comprennent des charges communes aux deux bâtiments, des charges relatives au seul bâtiment B, ainsi que des charges liées au parking souterrain. Selon les décomptes produits, la PPE a facturé au défendeur S. _____ les montants suivants en relation avec le lot n° 12 pour les années 2004 à 2008 : Année Bâtiments A+B Bâtiment B Parking Total 2004 1'864 fr. 25 1'033 fr. 85 40 fr. 70 2'938 fr. 80 2005 2'169 fr. 30 1'205 fr. 05 14 fr. 40 3'388 fr. 75 2006 2'269 fr. 50 751 fr. 80 43 fr. 95 3'065 fr. 25 2007 1'805 fr. 55 2'071 fr. 60 39 fr. 90 3'917 fr. 05 2008 1'766 fr. 20 2'287 fr. 00 40 fr. 40 4'093 fr. 60 Excepté en 2006, les charges relatives au bâtiment B comprenaient une participation à un fonds de rénovation. En 2004 et 2005, la PPE a alloué 2'500 fr. par an à ce fonds, puis 5'000 fr. par an en 2007 et 2008. En revanche, la PPE a prélevé 4'900 fr. sur ce fonds en 2007 pour financer des travaux, dont la moitié concernait le bâtiment B. Les frais suivants ont en outre été facturés par la PPE au défendeur S. _____ concernant le chauffage et l'eau chaude pour le lot n° 12 : Année Acomptes solde Total 2004 1'100 fr. 311 fr. 15 1'411 fr. 15 2005 1'200 fr. 415 fr. 15 1'615 fr. 15 2006 1'220 fr. 330 fr. 89 1'550 fr. 89 2007 1'300 fr. - 142 fr. 85 1'157 fr. 15 2008 1'090 fr. 618 fr. 95 1'708 fr. 95 e) Selon la décision de taxation et calcul de l'impôt rendue le 1er novembre 2010, l'impôt foncier dû par le défendeur S. _____ s'élevait à 1 % de la valeur fiscale retenue, soit 232 fr. pour le lot n° 12,

- 7 - respectivement 20 fr. pour chacune des places de parc intérieures. 3. a) Par acte du 26 février 2010, inscrit au Registre foncier le 2 mars 2010, les défendeurs Q. _____ et L. _____ ont racheté au défendeur S. _____ plusieurs objets immobiliers, dont les deux lots et les trois places de parc intérieures précités, en copropriété simple pour 1/2 chacun. Ceux-ci ont confié la gestion de leurs biens à la gérance [...] SA (ci-après : la gérance). b) Par courrier du 5 décembre 2011, les demandeurs ont sollicité, pour la

prochaine échéance de leur bail au 30 juin 2012, une baisse du loyer de leur appartement de 1'500 fr. à 1'380 fr. 60, en se référant l'évolution du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : ISPC) La gérance a répondu, par courrier du 3 janvier 2012, que la demande était acceptée en ce sens qu'une baisse de loyer de 4,93 % était accordée à compter du 1er avril 2012, en tenant compte de la baisse du taux hypothécaire de 3 % à 2,5 % partiellement compensée par la hausse de l'ISPC de 103 à 103.6 points et une hausse des charges de 0,50 %. c) Le 1er février 2012, les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Gros-de-Vaud (ci- après : la commission de conciliation) d'une requête, par laquelle ils sollicitaient une baisse de leur loyer net de 160 fr. par mois, basée sur l'évolution du taux hypothécaire. Par courrier du même jour, ils ont également fait valoir auprès de la gérance que le taux hypothécaire de référence lors de la conclusion de leur bail était de 3,5 %, de sorte que leur loyer devait baisser d'environ 160 francs. d) Par courrier du 2 février 2012, la gérance a exposé qu'elle avait commis une erreur dans son précédent courrier, en ce sens que l'évolution des différents indices permettait une baisse de loyer de 9,48 %

- 8 - et de ramener ainsi celui-ci de 18'000 fr. à 16'296 fr. net par an, soit 1'358 fr. par mois, dès le 1er juillet 2012. Les demandeurs ont contresigné ce courrier le 13 février 2012 pour valoir accord et ont informé la commission de conciliation du retrait de leur requête, laquelle a par conséquent été classée sans suite le 14 février 2012. e) Le 22 février 2012, un contrat de bail a été conclu entre les demandeurs et le défendeur Q._____, portant sur une place de parc intérieure au premier sous-sol de l'immeuble litigieux, pour un loyer net de 100 fr. par mois. D'une durée initiale allant du 15 février 2012 au 30 juin 2012, ce bail prévoyait un renouvellement de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Un avenant à ce bail a ensuite été conclu le 3 septembre 2012, pour entériner un changement de place dans le garage. Parallèlement, les demandeurs ont restitué la place de parc extérieure comprise dans le bail des 19 et 27 mai 2009 à la fin du mois de juin 2012 et ont dès lors été libérés de leurs obligations à cet égard. 4. a) Le 24 avril 2013, les demandeurs ont saisi la commission de conciliation d'une requête dirigée contre les trois codéfendeurs, par laquelle ils concluaient à la nullité des loyers fixés dans le bail des 19 et 27 mai 2009, ceux-ci devant être fixés judiciairement à partir du 1er juillet 2009 et les parts de loyers versées en trop remboursées. Ils ont complété leur requête le 11 juin 2013, en ajoutant une conclusion destinée à faire appliquer aux loyers nouvellement calculés une baisse de loyer de 9,48 % à compter du 1er juillet 2012. A l'appui de cette nouvelle conclusion, les demandeurs ont fait valoir qu'il s'agissait de la baisse de loyer convenue entre les parties dans l'accord intervenu le 2 février 2012. La conciliation n'ayant pas abouti et au bénéfice d'une

- 9 - autorisation de procéder délivrée le 9 août 2013, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux le 6 septembre 2013 avec les conclusions suivantes, prises avec suite de frais et dépens : « I.- La demande est admise. II.- Le loyer mensuel net de l'appartement de "3.5 pièces" au 2ème étage de l'immeuble sis [...], des places de parcs intérieure et extérieure/garage, loués par les demandeurs, selon contrat de bail des 19 et 27 mai 2009, est nul. III.- Le loyer mensuel net de l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci- dessus est fixé à CHF 900.- dès et y compris le 1er juillet 2009. IV.- Le loyer mensuel net de la place de parc extérieure mentionnée sous chiffre I.- ci-dessus est fixé à CHF 40.- par mois dès et y compris le 1er juillet 2009. V.- Le loyer mensuel net de la place de parc intérieure/garage mentionnée sous chiffre I.- ci-dessus est fixé à CHF 75.- dès et y compris le 1er juillet 2009.

VI.- Les défendeurs Q. _____, L. _____ et S. _____, solidairement entre eux, subsidiairement selon une clé de répartition qui sera fixée à dire de justice, sont les débiteurs des demandeurs A. K. _____ et B.K. _____, solidairement entre eux, des parts de loyer que ceux-ci ont payées en trop pour l'appartement et les places de parc intérieure et extérieure mentionnés sous chiffre I.- ci-dessus et leur en doivent immédiat paiement. VII.-La garantie de loyer constituée par A. K. _____ et B.K. _____, en relation avec l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus est réduite à CHF 1'800.-, la banque dépositaire étant invitée à libérer en faveur de A. K. _____ et B.K. _____, solidairement entre eux, tout montant en capital et intérêt dépassant cette somme. » b) Par courriers des 27 septembre et 15 octobre 2013, le défendeur S. _____ a implicitement conclu au rejet de cette demande. A l'appui de sa détermination, il a notamment indiqué que le loyer mensuel net de 1'500 fr. n'avait pas été modifié lors des précédents changements de locataires intervenus en 2007, 2008 et 2009. c) Se fondant sur une nouvelle autorisation de procéder rendue le 2 octobre 2013 par la commission de conciliation afin d'y inclure la conclusion présentée par les demandeurs le 11 juin 2013, les demandeurs ont pris la conclusion VIII suivante par écriture du 4 octobre 2013 : « Dès et y compris le 1er juillet 2012, le loyer de l'appartement mentionné sous chiffre II ci-dessus et des places de parc mentionnées sous chiffres IV et V ci-dessus est baissé de 9,48%. »

- 10 - d) Les défendeurs L. _____ et Q. _____ ont déposé une réponse le 18 décembre 2013, au terme de laquelle ils sont conclu, avec suite de frais et dépens, préjudiciellement, à l'irrecevabilité de la demande du 6 septembre 2013 du fait de l'autorité de la chose jugée et, principalement, au rejet pur et simples des conclusions des demandeurs. e) Les demandeurs se sont déterminés sur la conclusion d'irrecevabilité déposée par les défendeurs L. _____ et Q. _____ par écriture du 9 janvier 2014. Ils ont parallèlement, par courrier du même jour adressé au conseil de ces défendeurs, déclaré invalider la transaction du 13 février 2012. f) Le Tribunal des baux a tenu une première audience le 13 février 2014, au cours de laquelle les défendeurs L. _____ et Q. _____ ont conclu à titre supplémentaire à ce qu'ils soient relevés par S. _____ de tout éventuel montant auquel ils pourraient être condamnés et ceci tant que durerait le contrat de bail conclu avec les locataires. Le défendeur S. _____ a conclu au rejet de cette conclusion, tandis que les demandeurs ont déclaré s'en remettre à justice. Cependant, ils ont déclaré modifier leurs propres conclusions III à V en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement soit fixé à 750 fr. par mois, le loyer net de la place de parc extérieure à 25 fr. par mois et le loyer net du garage à 50 fr. par mois, le montant des charges forfaitaires pour l'appartement étant maintenu à 150 fr. par mois. Les demandeurs ont en outre précisé maintenir la conclusion en baisse de loyer avec effet au 1er juillet 2012 prise par conclusion VIII. g) Une deuxième audience s'est tenue le 6 mai 2014 devant le Tribunal des baux, au cours de laquelle les demandeurs ont pris la conclusion Vbis nouvelle suivante : « A partir du 1er juillet 2012, le loyer des deux places de parc intérieures louées par les demandeurs est fixé à 37 fr. 50 (...) par mois et par place de parc. »

- 11 - Ils ont par ailleurs modifié leur conclusion VI en ce sens que les défendeurs soient également leurs débiteurs des loyers payés en trop pour les deux places de parc faisant l'objet de la conclusion nouvelle Vbis, et leur conclusion VII en ce sens que la garantie de loyer soit réduite à 1'500 fr., la Caisse [...], devant libérer en leur faveur du compte de garantie de loyer n° 42 2.023.498.08 tout montant dépassant cette somme. Ils ont enfin chiffré la conclusion VI en ce sens que les défendeurs doivent leur verser 51'941 francs. Les

défendeurs L._____ et Q._____ ont conclu au rejet des conclusions nouvelles et modifiées, tandis que le défendeur S._____ a fait valoir qu'il n'était pas concerné par la deuxième place de parc louée à partir du 1er juillet 2012. h) Le 11 septembre 2014, une dernière audience a eu lieu devant le Tribunal des baux, lors de laquelle les demandeurs ont modifié leur conclusion Vbis en ce sens que le loyer de chaque place de parc intérieure soit fixé dès le 1er juillet 2012 à 34 fr. par mois et par place de parc. Ils ont également modifié leur conclusion VI en ce sens que le montant réclamé est de 51'597 fr., soit 29'700 fr. pour la période allant du 1er juillet 2009 jusqu'au 30 juin 2012 et 21'897 fr. pour la période du 1er juillet 2012 au 30 septembre 2014. 5. a) Le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par les demandeurs par jugement du 13 novembre 2014, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 19 octobre 2015. En substance, le tribunal a constaté que la formule officielle de notification du loyer initial, obligatoire, n'avait pas été remise aux demandeurs. Il a toutefois considéré que le loyer ne pouvait en aucun cas être revu à partir du 1er juillet 2012, dans la mesure où les demandeurs ne pouvaient pas se prévaloir d'une erreur essentielle pour invalider la transaction extrajudiciaire conclue le 13 février 2012, puisqu'ils avaient été assistés par un consultant de l'Asloca et devaient se laisser imputer la connaissance de celui-ci de la nullité du loyer initial ou son omission de déceler la problématique de l'absence de remise de la formule officielle. Tenant compte de ces circonstances, le

- 12 - tribunal a également estimé que les demandeurs faisaient preuve à l'égard de la partie bailleuse d'une attitude contradictoire en remettant en cause le loyer initial après avoir paraphé un accord concernant une baisse de loyer, ce qui conduisait à retenir l'existence d'un abus de droit, d'autant que la nullité du loyer initial avait été brandie par eux dans un contexte conflictuel par mesure de représailles et pour mettre une pression supplémentaire sur la partie bailleuse dans le cadre d'un litige portant sur la résiliation de leur bail. b) Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 5 février 2016 (CACI 5 février 2016/87). c) Par arrêt du 10 juillet 2017, le Tribunal fédéral a annulé cet arrêt et a renvoyé la cause à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal pour nouvelle décision dans le sens des considérants (TF 4A_254/2016). La haute Cour a considéré que l'exception de prescription soulevée par les bailleurs à l'encontre de l'action en enrichissement illégitime devait être examinée en premier lieu et que la cour cantonale n'avait pas constaté en fait si les locataires ou leur représentant avaient eu ou non une connaissance effective de la nullité du loyer initial avant ou après le 24 avril 2012, date déterminante à ce égard (consid. 3.2). Le Tribunal fédéral a ensuite relevé que l'accord du 13 février 2012, portant sur la baisse du loyer, était une transaction judiciaire, dont l'invalidité ne pouvait être invoquée, notamment pour vices du consentement, que par la voie de la révision selon l'art. 328 al. 1 let. c CPC. Il a considéré que les demandeurs n'avaient pas valablement invalidé cette transaction dès lors qu'ils n'avaient pas intenté de procédure en révision dans le délai de nonante jours suivant la découverte du motif de révision, en l'occurrence la nullité du loyer initial (consid. 4.1.1 et 4.1.2). Le Tribunal fédéral s'est ensuite penché sur l'argumentation des défendeurs selon laquelle la demande en nullité du loyer initial serait irrecevable en raison de l'autorité de la chose jugée attachée à cette transaction. Cela étant, il a exposé ce qui suit dans son considérant 4.2.2 :

- 13 - « 4.2.2 En l'espèce, il s'agit donc d'examiner si la prétention matérielle qui est invoquée dans la présente procédure est identique à celle qui a fait l'objet de la transaction dans la précédente procédure, la cause juridique invoquée n'étant pas déterminante. Dans la

précédente procédure, les locataires ont invoqué une baisse de loyer de 160 fr. à 1'340 fr. dès le 1er juillet 2012 ; ils se sont fondés uniquement sur la baisse du taux hypothécaire de référence de 3,5% à 2,5% et n'ont pas allégué d'autres faits et moyens de preuve qui auraient également justifié une réduction de loyer. Dans la présente procédure, ils demandent une baisse du loyer à 750 fr. dès le 1er juillet 2009 ; ils se fondent uniquement sur la nullité du loyer initial, faute de notification de la formule officielle. Force est de constater que les prétentions matérielles ne sont pas les mêmes : dans la précédente procédure, la réduction du loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence et de l'indice suisse des prix à la consommation, et dans la présente procédure, la diminution du loyer en raison de la nullité du loyer initial ; les périodes de loyers considérées ne sont pas non plus les mêmes. La transaction judiciaire du 13 février 2012 n'interdit donc pas au tribunal d'entrer en matière sur l'action en fixation du loyer initial et en restitution du trop-perçu. Les locataires ne commettent donc pas non plus d'abus de droit en introduisant une telle action. » Sur cette base, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la cour cantonale afin d'examiner si les locataires ou leurs représentants avaient eu ou non une connaissance effective de la nullité du loyer initial pour défaut de communication de la formule de notification officielle postérieurement au 24 avril 2012. d) La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rendu un nouvel arrêt le 26 janvier 2018 (CACI 26 janvier 2018/43), par lequel elle a annulé le jugement du Tribunal des baux du 13 novembre 2014 et lui a renvoyé la cause pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Après instruction complémentaire, la Cour a constaté qu'aucun élément ne permettait de considérer que les locataires avaient eu connaissance du motif de nullité de leur loyer initial avant la date du 24 avril 2012, de sorte qu'il fallait entrer en matière sur la fixation judiciaire du loyer initial et la restitution du trop-perçu par les bailleurs successifs de la chose louée. Cela étant, la Cour a relevé que ces questions nécessitaient une instruction complémentaire et a précisé ceci dans son considérant 3 :

- 14 - « 3. A cet égard, il faut constater que le Tribunal des baux n'a pas instruit la question de savoir à l'aune de quelle méthode le loyer initial devait être examiné, de sorte qu'en application de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, la cause doit lui être retournée pour complément d'instruction et nouveau jugement. On rappellera, sur ce point particulier, que la baisse de loyer prenant effet le 1er juillet 2012, selon transaction du 13 février précédent, ne peut plus être remise en question, faute d'avoir été invalidée en temps utile (TF 4A_254/2016, déj. cit., consid. 4.1.2), ce dont le Tribunal des baux devra tenir compte, le loyer ne pouvant être contesté que pour la période antérieure. » Un arrêt rectificatif relatif aux dépens a ensuite été rendu le 29 mars 2018 par la Cour d'appel civile (CACI 29 mars 2018/199). e) Par arrêt du 21 juin 2018, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours des demandeurs contre l'arrêt cantonal du 26 janvier 2018 précité, s'agissant d'une décision incidente qui ne les menaçait d'aucun préjudice irréparable (TF 4A_223/2018). f) Le Tribunal des baux a repris l'instruction de la cause au mois d'octobre 2018. Après une courte suspension ordonnée à la demande des parties, une audience de jugement a eu lieu le 9 mai 2019. En droit : 1. 1.1 Dans leur acte d'appel, les appelants soutiennent que la Cour d'appel civile devrait statuer dans la présente cause « dans une autre composition que celle de 2018, à défaut de quoi la cause serait préjugée ». Ils n'ont cependant pas articulé de conclusions en lien avec ce grief. 1.2 L'art. 49 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) prévoit que la partie qui entend obtenir la récusation d'un magistrat la demande au tribunal aussitôt qu'elle a eu connaissance du motif de récusation ; elle doit rendre vraisemblable les faits qui motivent sa demande.

- 15 - S'agissant de la répartition des affaires entre les juges, l'art. 42 ROTC (règlement organique du Tribunal cantonal du 13 novembre 2007 ; BLV 173.31.1) dispose notamment que le greffe procède à la répartition des affaires entre les juges selon un tour de rôle qui tient compte du taux d'activité des juges de la cour (al. 2) et que, sur instructions du président de cour, il peut être dérogé à la répartition des affaires selon le tour de rôle pour de justes motifs, notamment en tenant compte des critères et circonstances suivants : l'équilibre de la charge de travail des juges, les absences telles que maladies, vacances, etc. ou la distribution selon le genre (homme/femme) en fonction de la nature du litige (al. 3). 1.3 En l'espèce, au vu des dispositions légales rappelées ci-dessus, sauf cas de récusation, les parties ne peuvent pas s'opposer à l'attribution de leur cause selon le tour de rôle ou les autres critères applicables. En particulier, la participation d'un magistrat à la même cause à un autre stade la procédure n'est pas un juste motif permettant de déroger à la répartition des affaires selon le tour de rôle (cf. art. 42 al. 3 ROTC a contrario). Dès lors que les appelants – assistés d'un mandataire professionnel –, ne requièrent pas formellement la récusation des magistrats qui siégeaient lorsque la Cour d'appel civile a rendu son arrêt du 26 janvier 2018, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur leur requête tendant à ce que la cour de céans soit composée de manière particulière pour l'examen de leur cause. 2. 2.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), au sens de l'art. 236 CPC. Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

- 16 - L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). 2.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable, sous réserve des développements qui suivent s'agissant des griefs contre l'arrêt de renvoi de la cour de céans (cf. consid. 3.4.1 ci-dessous). 3. 3.1 Les appelants reprochent au Tribunal des baux de s'être retranché derrière l'arrêt de renvoi de la Cour d'appel civile (CACI 26 janvier 2018/43) et d'avoir sur cette base limité son examen quant à la restitution du trop-perçu à la seule période allant du 1er juillet 2009 au 30 juin 2012. Les appelants critiquent en outre l'arrêt de renvoi susmentionné dans la mesure où il en résulterait qu'ils ne pourraient plus contester leur loyer au-delà du 30 juin 2012. Ils soutiennent en substance que la cour cantonale aurait outrepassé les instructions du Tribunal fédéral. 3.2 3.2.1 En cas d'annulation de la décision cantonale et de renvoi de la cause à celle-ci, le Tribunal fédéral est lié par les considérants en droit de son arrêt de renvoi si la nouvelle décision prise par l'autorité cantonale fait à son tour l'objet d'un recours au Tribunal fédéral (ATF 125 III 421 consid. 2a et 3a ; Corboz, in Corboz et alii, Commentaire de la LTF, 2e éd. 2014, n. 27 ad art. 107 LTF [loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110]). La même règle vaut à l'égard de l'autorité d'appel ou de recours : lorsqu'elle annule la décision attaquée, renvoie la cause à l'autorité de première instance et que la nouvelle décision prise par celle-

- 17 - ci sur renvoi fait à son tour l'objet d'un appel ou d'un recours, l'autorité de deuxième instance est liée par son arrêt de renvoi (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, 2e éd., nn. 4 et 4e ; cf. CREP 6 novembre 2019/890 consid. 1.2, dans le

cas d'un recours au sens de l'art. 393 CPP [Code de procédure pénale suisse du 5 octobre 2007 ; RS 312.0]). Il s'ensuit que, lorsque le Tribunal fédéral annule une décision de deuxième instance cantonale et renvoie la cause à l'autorité cantonale qui l'a rendue pour nouvelle décision dans le sens des considérants et que cette autorité cantonale elle-même, au lieu de statuer à nouveau sur le fond, annule la décision de première instance et renvoie la cause à l'autorité de première instance, l'autorité de deuxième instance cantonale est liée par les considérants de son propre arrêt de renvoi si la nouvelle décision prise en première instance lui est ensuite déférée. La partie qui veut contester la conformité à l'arrêt du Tribunal fédéral des instructions que l'autorité cantonale de deuxième instance a données, dans son propre arrêt de renvoi, à l'autorité cantonale de première instance ne peut dès lors pas le faire dans le cadre d'un appel ou d'un recours auprès de l'autorité cantonale de deuxième instance. Partant, des conclusions exclusivement motivées par des griefs dirigés contre l'arrêt de renvoi sont irrecevables. La conformité à l'arrêt du Tribunal fédéral, des instructions de l'autorité de deuxième instance cantonale à l'autorité de première instance cantonale ne peut dès lors être contestée que par un recours au Tribunal fédéral, à exercer dans les trente jours dès la notification de la nouvelle décision finale, à savoir dans les trente jours dès la notification de la nouvelle décision de première instance si celle-ci n'est en soi pas contestée ou, en cas contraire, dans les trente jours dès la notification de la nouvelle décision au fond de l'autorité cantonale de deuxième instance (cf. ATF 142 II 363, rés. JdT 2018 I 84 ; Jeandin, op .cit., n. 4e ad art. 318 CPC). 3.2.2 Devant le Tribunal fédéral, lorsque la décision attaquée comporte plusieurs motivations indépendantes dont chacune suffit, selon l'autorité cantonale, à sceller le sort de la cause, il appartient au

- 18 - recourant, sous peine d'irrecevabilité, de s'attaquer conformément aux art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF à chacune d'entre elles, et, pour obtenir gain de cause, de démontrer que ces deux motivations sont contraires au droit (ATF 142 III 364 consid. 2.4 et les références citées). En outre, sous réserve des décisions rendues dans des matières pour lesquelles une loi fédérale prescrit une instance cantonale unique, des décisions rendues par des tribunaux de commerce et des décisions rendues dans des causes patrimoniales dont la valeur litigieuse dépasse 100'000 fr. et pour lesquelles les parties sont convenues de procéder devant une instance cantonale unique, le recours en matière civile n'est ouvert contre des décisions cantonales que si celles-ci ont été rendues en deuxième instance (cf. art. 75 al. 2 LTF). La jurisprudence déduit de cette exigence que le Tribunal fédéral ne peut pas entrer en matière sur un grief qui n'a pas été préalablement soumis à l'autorité cantonale de deuxième instance, soit parce qu'il n'a pas été soulevé devant elle alors qu'elle ne pouvait s'en saisir d'office (cf. Corboz, op. cit., n. 15 ad art. 75 LTF), soit parce qu'elle n'a pas eu l'occasion de s'en saisir d'office parce que la cause ne lui a pas été soumise. 3.3 Les premiers juges ont rappelé que la cour de céans leur avait renvoyé la cause pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants et qu'il ressortait des considérants de l'arrêt cantonal de renvoi que les questions qui devaient être traitées concernaient exclusivement la fixation judiciaire du loyer initial du bail conclu en mai 2009 et la restitution du trop-perçu entre le début du bail le 1er juillet 2009 et l'entrée en vigueur le 1er juillet 2012 du loyer tel que fixé par transaction judiciaire. Les locataires faisant valoir que la cour de céans avait outrepassé la mission conférée par le Tribunal fédéral dans son arrêt de renvoi, les premiers juges ont rappelé dans un premier temps qu'il ne leur appartenait pas de remettre en cause l'arrêt de renvoi rendu par la Cour cantonale. Dans une motivation alternative, les premiers juges ont en substance motivé le rejet des prétentions des locataires pour la période

- 19 - courant depuis le 1er juillet 2012 par le fait que la transaction judiciaire du 13 février 2012, qui avait fixé le montant du loyer à compter du 1er juillet 2012, n'avait pas été invalidée en temps utile, de sorte que, si elle ne faisait effectivement pas obstacle à l'action en fixation du loyer initial pour la période antérieure au 1er juillet 2012, elle rendait irrecevable, en vertu de l'art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC, l'action pour la période courant depuis lors. 3.4 En l'espèce, les griefs des appelants en tant qu'ils portent sur l'arrêt de renvoi de la cour de céans sont irrecevables. Au vu de la jurisprudence rappelée ci-dessus (consid. 3.2.1), la Cour d'appel civile n'est en effet pas compétente pour statuer sur de tels griefs. Or les premiers juges ont fait reposer leur décision – soit la décision finale – sur deux motifs alternatifs. A lire le jugement attaqué, ces deux motifs sont indépendants l'un de l'autre, le premier étant tiré de l'autorité attachée à l'arrêt de renvoi cantonal et le second résultant de l'analyse que les premiers juges ont faite, par surabondance, de la portée de la transaction judiciaire du 13 février 2012. Chacun de ces motifs est en outre suffisant, de l'avis des premiers juges, pour sceller le sort de l'action. Dans ces conditions, les appelants ne pouvaient pas recourir directement au Tribunal fédéral, dans les trente jours dès la notification du jugement du 9 mai 2019, en critiquant exclusivement l'arrêt de renvoi cantonal (CACI 26 janvier 2018/43), soit sans s'en prendre aussi à la motivation alternative introduite par le Tribunal des baux dans la décision finale. Mais ils ne pouvaient pas non plus attaquer directement devant le Tribunal fédéral le motif alternatif nouveau introduit par les premiers juges dans la décision finale, motif qui n'a encore jamais été soumis à la CACI. Partant, il y a lieu d'entrer en matière sur l'appel en tant qu'il porte sur la motivation alternative du Tribunal des baux. Vu l'arrêt de renvoi dont on a rappelé ci-dessus qu'il liait tant les premiers juges que la cour de céans, c'est à juste titre que les premiers juges ont déclarées irrecevables les conclusions Vbis et VIII. Il convient donc de confirmer leur décision, par substitution de motifs, l'irrecevabilité des conclusions

- 20 - susmentionnées étant fondée sur le seul arrêt de renvoi, la question de savoir si la cour de céans a outrepassé les instructions du Tribunal fédéral n'ayant pas à être tranchée par la Cour de céans. 4. 4.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté (art. 312 al. 1 CPC) et le jugement entrepris confirmé. 4.2 Les appelants ont requis l'assistance judiciaire pour la procédure de deuxième instance. Leur cause n'étant pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC), la requête d'assistance judiciaire doit être accueillie, à compter du 29 juillet 2019, la condition d'indigence étant par ailleurs remplie (art. 117 let. a CPC). Me César Montalto est désigné en qualité de conseil d'office. 4.3 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'539 fr. 05 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), pour les appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC). 4.4 En sa qualité de conseil d'office des appelants, Me César Montalto a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). Ce conseil a indiqué dans sa liste d'opérations avoir consacré 12 heures et 18 minutes au dossier. Ce décompte peut être admis. Il s'ensuit qu'au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile ; BLV 211.02.3]), l'indemnité de Me Montalto doit être fixée à 2'214 fr., montant auquel s'ajoutent des débours par 44 fr. 30 (2 % selon l'art. 3bis al. 1 RAJ) et la TVA sur le tout par 7,7 % par 173 fr. 90, soit 2'432 fr. 20. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaire et de l'indemnité au conseil d'office provisoirement mis à la charge de l'Etat.

- 21 - 4.5 Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens. Par ces motifs, la Cour d'appel civile prononce : I. L'appel est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Le bénéfice de l'assistance judiciaire est accordé aux appelants A. K. _____ et B.K. _____ pour la procédure d'appel à compter du 29 juillet 2019, Me César Montalto étant désigné en qualité de conseil d'office. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'539 fr. 05 (mille cinq cent trente-neuf francs et cinq centimes), sont provisoirement laissés à la charge de l'Etat pour les appelants A. K. _____ et B.K. _____. V. L'indemnité de Me César Montalto est arrêtée à 2'432 fr. 20 (deux mille quatre cent trente-deux francs et vingt centimes), débours et TVA compris. VI. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaire et de l'indemnité à leur conseil d'office, mis provisoirement à la charge de l'Etat.

- 22 - VII. L'arrêt est exécutoire. La présidente : La greffière : Du Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me César Montalto (pour A. K. _____ et B.K. _____), - M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour L. _____ et Q. _____), - M. S. _____, personnellement, et communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs. Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

- 23 - La greffière :

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