

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 janvier 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Courbat et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 107 al. 2 LTF ; 67 al. 1, 270 al. 2 CO ; 318 al. 1 let. c CPC

Saisie par renvoi du Tribunal fédéral et statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____ et **F.**_____, tous deux à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 13 novembre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **Q.**_____ et **S.**_____, tous deux à [...], ainsi que d'avec **C.**_____, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants:

1. Selon les différents extraits du registre du contrôle des habitants de leurs communes de domicile successives, l'appelant F._____ est arrivé en Suisse le 16 octobre 2005 pour s'installer avec l'appelante D._____. Celle-ci vivait alors dans une maison à [...] reçue en donation de ses parents le 20 novembre 2000. Elle l'a donnée en retour à ses parents par acte notarié du 2 juin 2005 ensuite de la péjoration de sa situation financière dans le cadre de son divorce. Nonobstant le retour aux donateurs, D._____ et F._____ ont continué à occuper cette maison au bénéfice d'un contrat de bail daté du 26 mars 2006 - mais rétroagissant au 1^{er} juin 2005 - conclu entre eux et les parents de D._____, ce jusqu'à début juillet 2009. Le contrat de bail conclu entre les appelants et les parents de l'appelante, à un tarif manifestement préférentiel, ne fait aucune référence à la formule officielle au changement de locataire.

2. Les 19 et 27 mai 2009, D._____ et F._____, partie locataire, et C._____ , partie bailleresse, se sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces et demie d'environ 97 m² dans les combles de l'immeuble [...], à [...], qui correspondait au lot n° [...] de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], immeuble constitué en propriété par étages. Le contrat comprend en outre la location d'une place de parc extérieure (n° 20) et d'une place de parc intérieure (n° 10). Prévu pour durer initialement du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2012, le bail devait se renouveler pour un an et ensuite de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance. Le loyer mensuel net initial du logement a été fixé à 1'500 fr., montant auquel s'ajoutaient les sommes de 150 fr. à titre de forfait de chauffage et eau chaude et de frais accessoires, de 50 fr. pour la place de parc extérieure et de 100 fr. pour la place de parc intérieure. Le contrat mentionnait comme critère de fixation du loyer un taux d'intérêt hypothécaire de 3.5% ainsi qu'une garantie de loyer de 3'000 francs.

La formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'a pas été remise aux locataires.

3. Le 2 mars 2010, les défendeurs Q._____ et S._____ sont devenus propriétaires du lot litigieux, reprenant ainsi, en vertu de l'art. 261 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), le bail en lieu et place de C._____ .

4. Le 5 décembre 2011, les demandeurs ont sollicité une baisse du loyer net à 1'380 fr. 60 dès la prochaine échéance, à savoir dès le 1^{er} juillet 2012, en se prévalant de l'évolution à la baisse du taux d'intérêt hypothécaire de référence et de l'indice suisse des prix à la consommation.

Le 3 janvier 2012, les défendeurs, par l'intermédiaire de la gérance [...] SA, ont partiellement admis la demande de baisse de loyer, proposant aux demandeurs de ramener le loyer mensuel net à 1'426 fr. dès le 1^{er} juillet 2012.

Le 31 janvier 2012, les demandeurs se sont entretenus avec B._____, consultant juridique auprès de l'ASLOCA, en vue de préparer une réponse au courrier des défendeurs du 3 janvier 2012. A cette occasion, ils étaient munis d'un exemplaire du contrat de bail qu'ils ont présenté au consultant de l'ASLOCA.

Par courrier du 1^{er} février 2012 adressé aux défendeurs, préparé par B._____, les demandeurs ont rectifié leur demande de baisse de loyer du 5 décembre 2011 en ce sens que le loyer devait être arrêté à 1'340 francs. Par courrier du même jour, ils 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 de conciliation, en indiquant que leur dossier était suivi par B._____.

5. Par courrier du 2 février 2012, les défendeurs ont rectifié leur précédent courrier du 3 janvier 2012, proposant aux demandeurs de ramener le loyer mensuel à 1'358 fr. dès le 1^{er} juillet 2012.

Le 13 février 2012, les demandeurs ont accepté cette proposition, en retournant aux défendeurs un exemplaire contresigné du courrier de ces derniers du 2 février 2012. Le même jour, les demandeurs ont informé la Commission de conciliation de l'accord trouvé, retirant par conséquent leur requête de conciliation, ce dont la Commission de conciliation a pris acte par décision du 14 février 2012.

6. Le 22 février 2012, les demandeurs et le défendeur S. _____ ont pris à bail une seconde place de parc intérieure (n° 9).

A la fin du mois de juin 2012, les demandeurs ont restitué la place de parc extérieure (n° 20) comprise dans le bail des 19 et 27 mai 2009 et ont été libérés de leurs obligations à cet égard.

Le 3 septembre 2012, les demandeurs et le défendeur S. _____ ont conclu un avenant au contrat de bail du 22 février 2012, ce dernier portant dorénavant sur la place de parc intérieure n° 12 et non plus n° 9.

7. Le 31 octobre 2012, le défendeur S. _____ a résilié le contrat de bail des 19 et 27 mai 2009 avec effet au 31 mars 2013.

Les demandeurs ayant saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant au constat de la nullité de cette résiliation, respectivement à son annulation, une audience de conciliation s'est tenue le 29 janvier 2013. A cette occasion, les demandeurs étaient assistés de X. _____, consultante juridique auprès de l'ASLOCA.

Le 27 février 2013, les demandeurs s'étant opposés à la proposition de jugement rendue par l'autorité de conciliation, ils se sont vu délivrer une autorisation de procéder.

Par demande du 11 avril 2013 adressée au Tribunal des baux et dirigée contre le défendeur S._____, les demandeurs D._____ et F._____ ont conclu à la nullité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation du 31 octobre 2012. Plus subsidiairement, ils ont conclu à la prolongation du bail jusqu'au 31 mars 2017.

8. Le 24 avril 2013, les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation d'une requête dirigée contre les défendeurs qui visait à la constatation de la nullité du loyer initial, à la fixation du loyer initial, au remboursement des parts de loyer perçues en trop depuis le 1^{er} juillet 2009 et à la réduction de la garantie de loyer.

Le 9 août 2013, la conciliation n'ayant pas abouti, les demandeurs se sont vu délivrer une autorisation de procéder.

9. Le 3 septembre 2013, la procédure judiciaire introduite par les demandeurs le 11 avril 2013 devant le Tribunal des baux a pris fin ensuite de l'acquiescement du défendeur S._____ à la conclusion des demandeurs tendant à la constatation de la nullité de la résiliation du 31 octobre 2012.

10. Par demande du 6 septembre 2013 adressée au Tribunal des baux, D._____ et F._____ ont conclu à la nullité du loyer mensuel net de l'appartement de "3.5 pièces" au 2^e étage de l'immeuble sis [...], des places de parc intérieure et extérieure/garage, loués par les demandeurs, selon contrat de bail des 19 et 27 mai 2009 (II), à ce que, dès et y compris le 1^{er} juillet 2009, le loyer mensuel net de l'appartement litigieux soit fixé à 900 fr., celui de la place de parc extérieure à 40 fr. et celui de la place de parc intérieure/garage à 75 francs (III - V), à ce que les défendeurs S._____, Q._____ et C._____, solidairement entre eux, subsidiairement selon une clé de répartition qui serait fixée à dire de justice, soient reconnus leurs débiteurs, solidairement entre eux, des parts de loyer qu'ils avaient payées en trop pour l'appartement et les places de parc intérieure et extérieure déjà mentionnés et leur en doivent immédiat

paiement (VI), et à ce que la garantie de loyer constituée par D._____ et F._____, soit réduite à 1'800 fr., la banque dépositaire étant invitée à libérer en faveur de D._____ et F._____, solidairement entre eux, tout montant en capital et intérêt dépassant cette somme (VIII).

11. Par courrier du 27 septembre 2013, complété le 15 octobre 2013, le défendeur C._____ s'est déterminé sur la demande, en concluant implicitement à son rejet. 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.

12. Le 4 octobre 2013, D._____ et F._____ ont complété leur demande par l'adjonction d'une conclusion VIII nouvelle, formulée en ces termes :

« Dès et y compris le 1^{er} 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% ».

13. Le 18 décembre 2013, les défendeurs Q._____ et S._____ ont produit un mémoire de réponse, par lequel ils ont conclu à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet. A l'appui de leurs conclusions, ils ont en particulier soutenu que les demandeurs commettaient un abus de droit en invoquant la nullité du loyer. Ils ont en outre soulevé l'exception de prescription s'agissant des prétentions en enrichissement illégitime.

14. Le 9 janvier 2014, les demandeurs se sont déterminés sur les écritures des défendeurs, en confirmant implicitement leurs conclusions.

Par courrier du même jour, les demandeurs ont indiqué aux défendeurs Q._____ et S._____ qu'ils invalidaient l'accord passé le 13 février 2012 au sujet de la baisse du loyer de leur appartement dès le 1^{er} juillet 2012, invoquant leur ignorance, à la date de la transaction, de la nullité du loyer initial.

15. Une audience s'est tenue le 13 février 2014 devant le Tribunal des baux en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs, à l'exception du défendeur C._____, qui a comparu seul. Lors de l'audience, les défendeurs Q._____ et S._____ ont pris une conclusion nouvelle tendant à être relevés par le défendeur C._____ de tout éventuel montant auquel ils pourraient être condamnés et cela tant que durait le contrat de bail conclu avec les demandeurs. Le défendeur C._____ a conclu au rejet de cette conclusion. Les demandeurs ont pour leur part modifié leurs conclusions III à V en ce sens que, dès le 1^{er} juillet 2009, le loyer mensuel net de l'appartement soit fixé à 750 fr. (III), le loyer de la place de parc extérieure à 25 fr. (IV) et le loyer de la place de parc intérieure à 50 fr. (V).

Lors de l'audience, X._____ a été entendue en qualité de témoin. Il ressort de son audition qu'elle a rencontré les demandeurs pour la première fois le 12 novembre 2012 à la suite de la résiliation de bail qu'ils venaient de recevoir. Elle a affirmé qu'elle ne leur avait pas demandé s'ils avaient reçu la formule officielle de notification du bail au moment de la conclusion du contrat, exposant à cet égard que cette question n'était pas systématiquement abordée lors des consultations auprès de l'ASLOCA, que ces consultations ne duraient généralement que vingt minutes et qu'il y avait déjà passablement de points à évoquer avec les demandeurs. Elle a également relevé que la question du loyer initial n'avait pas non plus été abordée lors de l'audience de conciliation qui s'était tenue le 29 janvier 2013 et lors de laquelle elle avait assisté les demandeurs.

16. Dans un courrier du 15 avril 2014 adressé au Tribunal des baux qui l'avait convoqué comme témoin, B._____ a indiqué que malgré ses recherches, il n'avait pas retrouvé la fiche de la consultation du 31 janvier 2012 et que par conséquent, il lui était impossible de savoir ce qu'il avait dit ou pas lors de cet entretien, dont il n'avait plus aucun souvenir.

17. Une deuxième audience s'est tenue le 6 mai 2014 devant le Tribunal des baux en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs, à l'exception du défendeur C._____, qui a comparu seul. Les demandeurs ont pris une conclusion V bis nouvelle tendant à ce qu'à partir du 1^{er} juillet 2012, le loyer des deux places de parc intérieures louées par les demandeurs soit fixé à 37 fr. 50 par mois et par place de parc. Ils ont également complété leur conclusion VI en ce sens que les défendeurs, solidairement entre eux, subsidiairement selon une clé de répartition fixée à dire de justice, soient également débiteurs des demandeurs des loyers payés en trop pour les deux places de parc faisant l'objet de la conclusion nouvelle V bis, la conclusion originelle VI étant maintenue pour le surplus. Les demandeurs ont également modifié leur conclusion VII en sollicitant que la garantie de loyer soit réduite à 1'500 francs.

Les défendeurs Q._____ et S._____ ont conclu au rejet des conclusions nouvelles et modifiées. Quant au défendeur C._____, il s'est prévalu du fait qu'il n'était pas concerné par la deuxième place de parc intérieure louée à partir du 1^{er} juillet 2012.

Lors de l'audience, B._____ a été entendu en qualité de témoin. Il ressort de son audition qu'il disposait vraisemblablement d'un exemplaire du contrat de bail signé les 19 et 27 mai 2009, dès lors qu'il avait été en mesure de calculer le montant de la baisse de loyer à laquelle les demandeurs prétendaient. Il a en outre qualifié de « folklorique » le courrier du 3 janvier 2012 adressé au demandeur par la gérance [...] SA, puisque le calcul de la baisse de loyer en fonction du taux hypothécaire y serait totalement erroné, de même que le taux en vigueur le 19 mai 2009. A la question de savoir quelle était la pratique des consultants juridiques de l'ASLOCA en relation avec l'examen d'une éventuelle nullité du loyer initial pour défaut de remise de formule officielle, le témoin a répondu que ce sujet n'était pas systématiquement abordé lors de consultations relatives à une modification du loyer en cours de bail. Enfin, il a déclaré confirmer la teneur de son courrier du 15 avril précédent qu'il avait adressé au Tribunal des baux, à savoir que malgré ses recherches, il n'avait pas retrouvé la fiche de la consultation du 31 janvier 2012 et que

par conséquent, il lui était impossible de savoir ce qu'il avait dit ou pas lors de cet entretien, dont il n'avait plus aucun souvenir.

18. L'audience de jugement s'est tenue le 11 septembre 2014 devant le Tribunal des baux en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs, à l'exception du défendeur C._____, qui a comparu seul. Les demandeurs ont modifié leur conclusion V bis en ce sens que le loyer de chaque place de parc intérieure soit fixé à 34 fr. par mois et par place de parc. Ils ont en outre chiffré leur conclusion VI à 51'597 fr., soit 29'700 fr. pour la période du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2012 et 21'897 fr. pour la période du 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2014.

B. a) Par jugement du 13 novembre 2014, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 19 octobre 2015, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par les demandeurs D._____ et F._____ à l'encontre des défendeurs S._____, Q._____ et C._____ dans la procédure initiée par demande du 6 septembre 2013 (I) et a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II).

En droit, les premiers juges ont estimé que les demandeurs, partie locataire, avaient fait preuve à l'égard des défendeurs, partie bailleresse, d'une attitude contradictoire en remettant en cause le loyer initial après avoir paraphé un accord concernant une baisse de loyer. Pour les premiers juges, les circonstances conduisaient en outre à penser que la nullité du loyer initial avait été brandie par les demandeurs dans un contexte conflictuel, par mesure de représailles et pour mettre une pression supplémentaire sur la partie bailleresse dans le cadre du litige portant sur la validité du congé. Ces circonstances relevaient d'une attitude contradictoire et de représailles constitutives d'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210). Les premiers juges ont dès lors considéré que les demandeurs ne pouvaient pas se prévaloir de la nullité des loyers initiaux convenus dans le contrat de bail des 19 et 27 mai 2009 en faisant valoir l'absence de notification de la formule officielle lors de la conclusion du bail, de sorte que leurs conclusions devaient être rejetées. Par ailleurs, le Tribunal des baux a

retenu qu'ayant soumis leur litige à un consultant juridique de l'ASLOCA préalablement à la transaction extra-judiciaire à laquelle celui-ci avait participé, les demandeurs devaient se laisser imputer soit la connaissance, dès le début de l'année 2012, de la nullité du loyer initial, soit l'omission du consultant, qui avait eu le contrat de bail entre les mains et qui aurait dû déceler la problématique de l'absence de remise de la formule officielle ad hoc. Dans ces circonstances, les demandeurs ne pouvaient pas invalider la convention en faisant valoir l'existence d'une erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220).

b) Par arrêt du 5 février 2016, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 14 mars 2016, la Cour d'appel civile du tribunal cantonal a rejeté l'appel déposé par D._____ et F._____ (I), a confirmé le jugement (II), a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'800 fr., à la charge des appelants solidairement entre eux (III) et a dit que l'arrêt motivé était exécutoire (IV).

C. a) Par acte du 2 mai 2016, D._____ et F._____ ont déposé un recours contre cet arrêt devant le Tribunal fédéral.

b) Par arrêt du 10 juillet 2017, la I^{re} Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours et a renvoyé la cause à la Cour d'appel civile cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants (TF 4A_254/2016).

La Haute cour a d'abord rappelé que dans le cadre de l'action cumulée tendant à la fixation judiciaire du loyer initial et à la restitution de l'éventuel trop-perçu, l'invocation de la nullité du loyer initial est possible aussi longtemps que l'action en enrichissement illégitime n'est pas prescrite, d'une part, sous réserve de la prescription de l'action en enrichissement illégitime – soit un an à partir du jour où le locataire a eu une connaissance suffisante et effective de son droit de répétition, constat

qui relève du fait – et, d'autre part, de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) (cf. consid. 3.1.3.1).

Le Tribunal fédéral a ensuite constaté que dans le cas d'espèce, la formule officielle faisait défaut et que les bailleurs avaient soulevé l'exception de prescription, de sorte qu'il convenait d'examiner si l'action des locataires avait été introduite en temps utile. Toutefois, les juges fédéraux ont relevé que l'arrêt cantonal ne constatait pas en fait si les locataires ou leur représentant avaient eu une connaissance effective de la nullité du loyer initial avant ou après le 24 avril 2012, date déterminante pour l'acquisition de la prescription. Le Tribunal fédéral a en particulier retenu qu'il était à cet égard décisif de savoir si la question de la nullité du loyer initial avait été ou non effectivement abordée lors de la consultation ASLOCA du 31 janvier 2012 (cf. consid. 3.2.2).

Enfin, s'agissant de la transaction judiciaire précédemment conclue arrêtant le loyer à 1'358 fr. dès le 1^{er} juillet 2012, le Tribunal fédéral a exposé que faute d'en avoir requis la révision en temps utile, le courrier des locataires du 9 janvier 2014 n'était pas susceptible de l'invalider (cf. consid. 4.1.2). Il a ensuite considéré que faute d'identité des prétentions matérielles tranchées par la transaction précitée, respectivement déduites dans le cadre de la présente procédure, la transaction conclue en 2012 n'empêchait pas le tribunal d'entrer en matière sur l'action en fixation du loyer initial et en restitution du trop perçu et que les locataires ne commettaient aucun abus de leur droit en introduisant une telle action (cf. consid. 4.2.2).

En définitive, le Tribunal fédéral a renvoyé la cause à la cour de céans afin qu'elle examine la question de savoir si les locataires ou leur représentant avaient eu une connaissance effective de la nullité du loyer initial pour défaut de communication de la formule officielle au changement de locataire et ce postérieurement au 24 avril 2012, afin de déterminer si l'action était prescrite ou non (cf. consid. 5).

c) Le 2 octobre 2017, la cour de céans a ordonné production par les locataires appelants de tous les baux précédemment conclus par chacun d'eux entre le 1^{er} août 1993 et avril 2009, accompagnés le cas échéant de la formule officielle prescrite à la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Par envoi du 10 octobre 2017, les appelants ont produit diverses pièces ainsi qu'un historique de leurs logements successifs, dont le résultat a déjà été mentionné (cf. supra ch. 1).

Ensuite de la production des pièces précitées, les intimés ont eu l'occasion de se déterminer.

d) Invités à se déterminer sur l'arrêt du Tribunal fédéral et sur la suite de la procédure, les appelants locataires ont en substance contesté qu'un abus de leur droit puisse leur être imputé. Ils ont invoqué le fait de n'avoir eu connaissance du caractère obligatoire de la formule officielle au changement de locataire et de la nullité du loyer initial découlant de son absence qu'au moment où ils avaient consulté leur conseil actuel dans le cadre de la résiliation de leur bail, soit en tout état de cause après la date déterminante du 24 avril 2012, puisque la résiliation datait du 31 octobre 2012. Pour le surplus, ils ont rappelé que la question de savoir si la question de la nullité du loyer initial avait été évoquée lors de la consultation ASLOCA de 2012 avait déjà été instruite notamment par les témoignages de X. _____ (aud. du 13.2.14) et B. _____ (aud. du 6.5.14), de sorte qu'il n'y avait pas lieu d'y revenir. Ils ont conclu qu'il convenait d'entrer en matière sur leur demande, la cause devant être retournée aux premiers juges afin qu'ils instruisent et fixent judiciairement le montant du loyer initial, frais et dépens à la charge des bailleurs intimés.

De leur côté, les bailleurs intimés Q. _____ et S. _____ se sont déterminés, sans prendre de conclusions formelles. On déduit cependant de leurs déterminations qu'ils s'opposent à ce que le Tribunal des baux soit saisi de la fixation judiciaire du loyer initial et qu'ils

persistent implicitement à conclure au rejet de l'appel. A titre de mesure d'instruction, ils ont requis que le témoin B. _____ soit une nouvelle fois entendu. Le bailleur intimé C. _____ ne s'est pas manifesté.

e) Par avis du 20 novembre 2017, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger.

En droit :

1. La loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110) ne connaît pas de disposition expresse équivalente à l'art. 66 al. 1 de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (aOJ) qui prévoyait que l'autorité cantonale était tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral (cf. art. 107 al. 2 LTF). Cette règle demeure toutefois valable sous le nouveau droit (Message concernant la révision totale de l'organisation judiciaire fédérale du 28 février 2001, FF 2001, p. 4143 ; TF 5A_336/2008 du 28 août 2008 consid. 1.3 et les références citées ; TF 4A_71/2007 du 19 octobre 2007 consid. 2.2 ; TF 4A_138/2007 du 19 juin 2007 consid. 1.5). Ce principe général de procédure est valable même en l'absence de disposition légale expresse (ATF 99 la 519 ; TF 4A_646/2011 du 26 février 2014 consid. 3.2, Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2013, p. 319), également en procédure cantonale (CREC I 23 novembre 2001/808 et les références citées). Sous l'empire de la procédure fédérale, le renvoi prévu à l'art. 318 al. 1 let. c CPC a les mêmes conséquences (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 4 ad art. 318 CPC, p. 1268).

Le tribunal auquel la cause est renvoyée voit sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a déjà été jugé définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 133 III 201 consid. 4.2) et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant lui. La juridiction cantonale n'est donc libre de sa décision que sur les points qui n'ont pas été tranchés par l'arrêt de renvoi ou dans la

mesure où elle se fonde sur des faits complémentaires établis postérieurement à cet arrêt (Poudret, Commentaire sur la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, 1990, n. 1.3.2 ad art. 66 aOJ, p. 598 ; TF 5A_336/2008 du 28 août 2008 consid. 1.3 et les références citées). Les considérants de l'arrêt retournant la cause pour nouvelle décision à l'autorité cantonale lient aussi le Tribunal fédéral et les parties (ATF 133 III 201 consid. 4.2 ; ATF 125 III 421 consid. 2a).

2. Les appelants font valoir que leur action en contestation du loyer initial et en restitution du trop-perçu ne serait pas prescrite, de sorte que la cause devrait être renvoyée au Tribunal des baux pour instruire et statuer sur le montant du loyer initial, frais et dépens à la charge des intimés.

2.1 Le Tribunal fédéral a jugé que la connaissance effective de la possibilité de contester le loyer initial liée à l'absence de remise de la formule officielle était déterminante pour le point de départ du délai de prescription, qu'il s'agisse de la connaissance des appelants, le cas échéant par la conclusion d'un contrat de bail antérieur (cf. consid. 5), ou de leur représentant, auquel cas il était décisif de savoir si la question de la nullité du loyer initial avait été ou non effectivement abordée lors de la consultation ASLOCA du 31 janvier 2012 (cf. consid. 3.2.2).

2.1.1 Les intimés ont sollicité sur ce dernier point une nouvelle audition de B._____.

Cette mesure d'instruction doit être rejetée dans la mesure où le prénommé a déjà été entendu le 6 mai 2014 comme témoin par les premiers juges et qu'à cette occasion, il a déclaré confirmer la teneur de son courrier du 15 avril 2014 au Tribunal des baux, à savoir que malgré ses recherches, il n'avait pas retrouvé la fiche de la consultation du 31 janvier 2012 et que par conséquent, il lui était impossible de savoir ce qu'il avait dit ou pas lors de cet entretien, dont il n'avait plus aucun souvenir. Au surplus, il a confirmé le témoignage de X._____ quant au fait que les consultants ASLOCA n'abordaient pas systématiquement le sujet de la

nullité éventuelle du loyer initial lorsque l'objet de la consultation est une demande de baisse ou la contestation d'une hausse de loyer. Ainsi, plus de trois ans après sa première audition, il est improbable que B._____ se souvienne plus précisément du contenu de la consultation du 31 janvier 2012, de sorte que son audition est inutile.

2.1.2 Les pièces produites par les appelants sur réquisition de la cour de céans ne démontrent pas que ceux-ci se seraient vu remettre antérieurement à la conclusion du bail litigieux un exemplaire de la formule officielle au changement de locataire. On précisera ici que la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; RSV 221.315) est entrée en vigueur le 1^{er} août 1993, mais que son usage n'a été rendu obligatoire sur le territoire du canton de Vaud que le 1^{er} août 2001 (cf. arrêté du 9 juillet 2001 rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire : ALFOCL; RSV 221.315.1). Selon les différents extraits du registre du contrôle des habitants de leurs communes de domicile successives, F._____ s'est installé chez D._____ dès son arrivée en Suisse, en 2005. Avant la conclusion du bail litigieux, le couple a occupé un logement appartenant à l'appelante, respectivement à ses parents, au bénéfice d'un contrat de bail rédigé pour l'occasion à un tarif manifestement préférentiel, qui ne mentionne pas l'existence de la formule officielle au changement de locataire. Il ne résulte dès lors pas de ces pièces que les appelants auraient eu connaissance, avant la conclusion du bail litigieux, de la possibilité de contester le loyer initial.

Dans ces circonstances, l'ignorance des locataires appelants doit être présumée (cf. TF 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3 et les réf. cit.), de sorte que l'on tiendra pour établi que ceux-ci n'ont eu connaissance de la possibilité de contester le loyer initial qu'après avoir consulté leur conseil dans le cadre de la contestation du congé, soit postérieurement au 24 avril 2012, avec cette conséquence que leur action n'est pas prescrite (cf. art. 67 al. 1 CO).

2.1.3 Pour le surplus, contrairement à ce qu'invoquent les intimés S._____ et Q._____, la transaction du 13 février 2012 et le retrait subséquent de la requête de conciliation pendante devant la commission de conciliation n'ont pas pour conséquence que l'exception de chose jugée puisse être opposée à l'action litigieuse dans la présente procédure, faute d'identité des prétentions matérielles déduites en justice.

Enfin, contrairement à ce qu'avait jugé la cour de céans, le Tribunal fédéral a considéré que les locataires ne commettaient pas non plus d'abus de droit en introduisant une action en contestation du loyer initial et en paiement du trop-perçu après avoir transigé la question de la baisse de loyer.

Il s'ensuit qu'il y a lieu d'entrer en matière sur la fixation judiciaire du loyer initial et la restitution du trop-perçu par les bailleurs successifs de la chose louée.

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 1^{er} 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.

4. En définitive, l'appel doit être admis, le jugement attaqué annulé et la cause renvoyée au Tribunal des baux pour qu'il complète l'instruction en vue de fixer judiciairement le loyer initial, puis de définir le montant du trop-perçu éventuel qui serait respectivement dû par les bailleurs successifs - soit C._____ jusqu'au 1^{er} mars 2010, respectivement Q._____ et S._____ dès lors - de l'entrée en vigueur du bail, le 1^{er} juillet 2009, au 30 juin 2012, avant

l'entrée en vigueur au 1^{er} juillet suivant de la baisse objet de la transaction du 13 février 2012. Il est rappelé que sauf cession de créance ou reprise de dette valable, les prétentions du locataire exigibles avant le transfert de propriété ne sont pas transférées à l'acquéreur, ni, à l'inverse les créances du bailleur aliénateur antérieures au transfert du bail (TF 4A_542/2014 du 17 février 2015 et TF 4A_251/2012 du 28 août 2012).

5. Les appelants obtiennent gain de cause dans le cadre de la procédure d'appel.

En application de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimés, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 2^e phr. CPC).

Le présent arrêt peut être rendu sans frais, l'art. 5 al. 1 TFJC prévoyant qu'il n'est pas perçu de nouvel émolument forfaitaire de décision pour le jugement d'une cause renvoyée ensuite d'un arrêt du Tribunal fédéral.

Les intimés verseront, solidairement entre eux, aux appelants, créanciers solidaires, des dépens qui pourront être arrêtés à 1'300 fr. (art. 12, 16 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6] et art. 20 al. 2 TFJC), au vu du travail fourni dans le cadre des déterminations ensuite de l'arrêt du Tribunal fédéral.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est admis.

- II.** Le jugement du 13 novembre 2014 est annulé.
- III.** La cause est renvoyée au Tribunal des baux pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'800 fr. (deux mille huit cents francs), sont mis à la charge des intimés Q._____, S._____, et C._____, solidairement entre eux.
- V.** Les intimés Q._____, S._____, et C._____, solidairement entre eux, verseront à D._____ et F._____, créanciers solidaires, la somme de 1'300 fr. (mille trois cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 26 janvier 2018, est notifié en expédition complète à :

- Me César Montalto, avocat (pour D._____ et F._____),
- M. Thierry Zumbach, aab (pour Q._____ et S._____),
- M. C._____,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge président le Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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).

La greffière :