

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 janvier 2016

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Bendani et Courbat, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 269 et 270a al. 1 CO

Statuant à huis clos, à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral du 7 juillet 2015, sur l'appel interjeté par **L.**_____, à Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 17 juillet 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.G.**_____, **B.G.**_____ et **C.G.**_____, à Lausanne, tous trois à Lausanne, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 17 juillet 2013, le Tribunal des baux a rejeté la conclusion prise par le demandeur L._____ contre les défendeurs A.G._____, B.G._____ et C.G._____ (ci-après : A.G._____ et crts) dans sa demande du 28 février 2012, modifiée le 5 juillet 2013 (I), déclaré recevable la demande mentionnée sous chiffre I et par conséquent sans objet celle du 19 avril 2012 déposée par le demandeur contre les défendeurs (II), mis les frais judiciaires, arrêtés à 6'066 fr., à la charge du demandeur, lesquels seront prélevés sur les avances fournies par le demandeur (III), et dit que le demandeur L._____ doit verser aux défendeurs A.G._____ et crts, solidairement entre eux, la somme de 6'300 fr. à titre de dépens.

En droit, les premiers juges ont tout d'abord retenu que la missive des bailleurs du 30 novembre 2011 ne donnait pas de réponse définitive à la demande de baisse de loyer du locataire L._____ du 29 novembre 2011. A défaut de réponse, le locataire avait saisi l'autorité de conciliation en temps utile le 11 janvier 2012, de sorte que la première demande du 28 février 2012 déposée auprès du Tribunal de baux était recevable et que la deuxième demande du 19 avril 2012 était privée d'objet.

Le tribunal a considéré que les parties étaient liées par un contrat de bail à loyer indexé et que la demande de baisse de loyer du locataire devait être examinée selon la méthode absolue du rendement net.

S'agissant des fonds propres, les premiers juges ont pris en compte le prix d'acquisition de l'immeuble par 2'074'995 fr. (achat, droits de mutation et frais de notaire), qu'il fallait ensuite réévaluer en fonction de l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC), soit un montant de 2'461'110 francs. En outre, les bailleurs avaient effectué plusieurs travaux, entièrement financés par des fonds propres et dont la totalité du coût devait être considéré comme fonds propres

investis : des travaux en 1988 concernant l'entier du lot PPE pour un montant de 500'000 fr., actualisé à 587'600 fr., la création d'une sortie de secours en 2007 dans les locaux du locataire pour un montant de 36'034 fr., actualisé à 36'588 fr. 90, et le remplacement de fenêtres et de stores et la modernisation des détecteurs d'incendie en 2009 pour un montant de 152'111 fr., actualisé à 152'536 fr. 90. Le total des fonds propres était donc de 3'237'835 fr. 80, pour un rendement admissible de 105'229 fr. 65, compte tenu d'un taux hypothécaire de 2.75 % augmenté de 0,5 %.

S'agissant des charges immobilières, les premiers juges ont retenu que les frais d'exploitation s'élevaient à 14'422 fr. pour 2007, 20'766 fr. 30 pour 2008, 19'459 fr. 10 pour 2009 et 20'472 fr. 15 pour 2010, soit une moyenne de 18'779 fr. 90. Les frais de gérance s'élevaient à 10'792 fr. 50, les frais de superficie à 7'350 fr. et l'impôt foncier à 3'061 fr. 50, soit un total de charges immobilières de 39'983 fr. 90. Pour calculer les frais de gérance, les premiers juges ont retenu un état locatif au 30 novembre 2011 de 200'604 fr., soit 196'932 fr. pour les loyers nets encaissés et 3'672 fr. pour les trois places de parc. L'état locatif admissible pour calculer les frais de gérance était donc de 145'213 fr. 55 (105'229 fr. 65 + 39'983 fr. 90). Toutefois, pour le calcul de l'état locatif admissible après détermination des frais de gérance, il fallait soustraire le loyer des trois places de parc, le loyer de ces objets ne pouvant pas être comparé à celui de locaux commerciaux, de sorte que l'état locatif admissible à répartir s'élevait à 141'541 fr. 55 (145'213 fr. 55 - 3'672 fr.). Cela étant, compte tenu de la différence de qualité entre les locaux du lot PPE, il convenait de pondérer la surface des locaux litigieux à raison de 80 %, ce qui faisait une superficie de 236.8 m² au lieu de 296 m², la clé de répartition étant par conséquent de 1'127.8 m² (236.8 m² + 891 m² pour les autres locaux). Il convenait ensuite de ventiler ce montant en fonction de la surface des locaux concernés, de sorte que le loyer mensuel net admissible était de 2'476 fr. 60 (141'541 fr. 55 / 1'127.8 m² x 236.8 m² / 12). Les premiers juges ont conclu que le loyer net litigieux de 2'312 fr. ne procurait pas un rendement excessif aux bailleurs.

B. Par acte du 5 mars 2014, L._____ a fait appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que l'appel est admis (I), que le loyer qu'il doit à raison de la location des locaux sis [...], loués à A.G._____ et crts, est fixé à 1'218 fr. 90 par mois, charges en sus, à compter du 1^{er} avril 2013 (II), et que les frais de première instance, par 6'066 fr., sont mis à la charge d'A.G._____ et crts, ceux-ci étant condamnés en outre, solidairement entre eux, à lui verser 15'000 fr. à titre de dépens de première instance (III). Très subsidiairement à la conclusion III, L._____ a conclu à la réforme du jugement attaqué d'une part en ce sens qu'une partie des frais de première instance, par 2'500 fr., est mise à la charge d'A.G._____ et crts, qui devront lui rembourser ce montant, d'autre part en ce sens que les dépens qui leur ont été alloués sont réduits à 3'000 francs.

Dans leur réponse du 4 juin 2014, A.G._____ et crts ont conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

L._____ a déposé une réplique spontanée le 16 juin 2014.

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

1. A.G._____ et crts ont acquis, le 24 juillet 1987, un lot en propriété par étages (PPE), sis à [...], à Lausanne, comprenant des locaux au premier sous-sol (296 m²) et au troisième étage (891 m²), correspondant à 170/1000 des parts de l'immeuble. Le prix d'achat du lot était de 2'000'000 fr., les droits de mutation de 66'000 fr. et les frais de notaire de 8'995 francs.

Selon l'acte de vente, la venderesse a cédé et vendu simultanément le bail à loyer concernant dix places de parc n^{os} 70 à 73 et 88 à 93 selon contrat conclu le 22 juillet 1982. En outre, trois places de parc n^{os} 317, 327 et 328 étaient attachées à la propriété du lot vendu.

2. Par contrat signé le 15 janvier 1988, A.G._____ et crts ont remis à bail à L._____ les locaux sis au premier sous-sol à partir du 1^{er}

avril 1988. Les locaux ont été aménagés à l'usage [...], se composant notamment de deux sanitaires et de deux douches/vestiaires. Conclu pour une durée initiale de cinq ans, le bail à loyer se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance. Le loyer net était de 2'220 fr. et pouvait être modifié une fois par année selon l'IPC, moyennant un préavis d'un mois.

Les locaux du troisième étage sont loués à la société N. _____ SA et sont aménagés à l'usage de bureaux.

3. Les bailleurs ont effectué des travaux en 1988 concernant l'entier du lot PPE pour un montant de 500'000 fr., en 2007 pour un montant de 36'034 fr. (création d'une sortie de secours dans les locaux litigieux) et en 2009 pour un montant de 152'111 fr. (remplacement de fenêtres et stores et modernisation des détecteurs à incendie). Tous les travaux ont été financés par des fonds propres.

4. Le loyer a été augmenté à 2'400 fr. à partir du 1^{er} juin 1990 et à 2'595 fr. à partir du 1^{er} mars 1992.

5. L. _____ ayant émis le souhait de se porter acquéreur du bien loué, les parties sont entrées en pourparlers afin de définir les conditions de vente et d'achat. Dans ce contexte, le loyer mensuel net a été réduit à 2'200 fr. dès le 1^{er} janvier 1997. La vente ne s'est finalement pas faite.

6. Le 20 mai 2008, les bailleurs ont augmenté le loyer à 2'688 fr. à partir du 1^{er} juillet 2008. Par jugement du 19 mars 2009, confirmé par arrêt du 22 septembre 2010 de la Chambre des recours du Tribunal cantonal, le Tribunal des baux a fixé le loyer mensuel net à 2'312 francs.

7. Par lettre recommandée du 29 novembre 2011, L. _____ a demandé aux bailleurs une baisse de loyer, celui-ci étant porté à 1'000 fr. avec effet au 31 mars 2013. Il alléguait que la chose louée leur procurait un rendement excessif.

Le 30 novembre 2011, le conseil des bailleurs a répondu au locataire qu'il n'y avait pas d'éléments justifiant d'entrer en matière sur sa demande exorbitante, mais qu'il allait faire procéder à une analyse de la situation par ses clients et se réservait dès lors de le recontacter.

Par requête du 11 janvier 2012, L._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, à Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation), considérant que les bailleurs ne lui avaient pas répondu dans le délai de trente jours suivant sa demande de baisse de loyer. La conciliation ayant échoué, le locataire a porté l'action devant le Tribunal des baux le 28 février 2012 en demandant que le loyer soit fixé à 1'000 fr. à partir du 1^{er} avril 2013, charges en sus.

Compte tenu de l'ambiguïté de la réponse des bailleurs du 30 novembre 2011, L._____ a réitéré sa demande de baisse de loyer le 3 février 2012 auprès des bailleurs, afin d'éviter de se retrouver déchu pour le cas où le courrier du 30 novembre 2011 serait considéré comme un refus de la part des bailleurs. Après l'échec de la conciliation, il a saisi le Tribunal des baux le 19 avril 2012 d'une nouvelle demande contenant des conclusions identiques à celles du 28 février 2012.

8. Le Tribunal des baux a ordonné la jonction des deux procédures le 15 juin 2012.

9. Le 16 août 2012, A.G._____ et crts ont conclu au rejet des conclusions des deux demandes.

10. Lors de l'audience du 5 juillet 2013, L._____ a modifié sa conclusion en ce sens que le loyer net est fixé à 1'174 fr. dès le 1^{er} avril 2013. A.G._____ et crts ont conclu à libération.

11. Le taux hypothécaire a varié de 2.75 % dès le 2 décembre 2010, à 2.5 % dès le 1^{er} décembre 2011 (annoncé le 2 décembre 2011), à

2.25 % dès le 1^{er} juin 2012 (annoncé le 2 juin 2012) et à 2 % dès le 3 septembre 2013 (annoncé le 2 septembre 2013).

D. Par arrêt du 7 juillet 2014, la Cour d'appel civile a rejeté l'appel de L._____, confirmé le jugement du 17 juillet 2013, dit que les frais judiciaires deuxième instance, arrêtés à 4'229 fr., sont mis à la charge de l'appelant et que celui-ci doit payer aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 9'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

La Cour a retenu que les fonds propres initiaux avaient été correctement réévalués de juin 1987 (soit le mois précédant l'achat du 24 juillet 1987) à octobre 2011 (soit le mois précédant la demande de baisse de loyer du 29 novembre 2011) à hauteur de 46.52 %, soit à la somme de 2'461'110 francs. Cela conduisait aussi à confirmer le renchérissement de 43.8 % pour les travaux de 1988 (587'600 fr.), de 3.85 % pour les travaux de 2007 (36'588 fr. 90) et de 0.7 % pour les travaux de 2009 (152'536 fr. 90).

Concernant les travaux de 1988 par 500'000 fr., la Cour a confirmé que l'on ne disposait pas des éléments financiers exclusifs aux locaux litigieux, de sorte qu'il fallait calculer le rendement admissible du lot PPE dans son ensemble, puis répartir ce rendement entre les différents locaux. La solution la plus favorable au locataire consistait à retenir un amortissement total des travaux d'entretien et un investissement à plus-value de 50 %, soit la somme actualisée de 293'800 fr., et la solution la plus favorable aux bailleurs consistait à retenir l'ensemble des travaux en tant que plus-value, soit la somme de 587'600 francs. Les travaux de 2007 par 36'034 fr. concernaient seulement les locaux du locataire et il n'y avait aucune part d'entretien dans ces travaux, de sorte que le montant actualisé de 36'588 fr. 90 pouvait être confirmé. Quant aux travaux de 2009 par 152'111 fr., même si les fenêtres et stores ne concernaient pas les locaux de l'appelant, ils déterminaient l'aspect extérieur du bâtiment, de sorte qu'il fallait les inclure dans les fonds propres investis. La solution la plus favorable au locataire consistait à retenir un amortissement total des travaux d'entretien et un investissement à plus-value de 50 %, soit la

somme actualisée de 76'268 fr. 45 et la solution la plus favorable aux bailleurs consistait à retenir l'ensemble des travaux en tant que plus-value, soit la somme de 152'536 fr. 90.

S'agissant du rendement des fonds propres, la Cour a confirmé le taux hypothécaire de 2,75 % applicable dès le 2 décembre 2010, dès lors qu'il n'était pas certain que le taux évoluerait entre le jour où le locataire avait sollicité une baisse de loyer (29 novembre 2011) et le jour où la prétention émise devait entrer en vigueur (1^{er} avril 2013). Elle a également confirmé que la demande de baisse de loyer à prendre en compte était celle du 29 novembre 2011 et non celle du 3 février 2012. Augmenté du taux de 0.5 % admis par la jurisprudence (ATF 122 III 257 c. 3a), le rendement admissible des fonds propres s'élevait à 93'202 fr. 45 pour la solution la plus favorable au locataire et à 105'229 fr. 65 pour la solution la plus favorable aux bailleurs.

La Cour a confirmé la moyenne des charges annuelles 2007 à 2010 s'élevant à 39'983 fr. 90. Elle a confirmé qu'il fallait soustraire le loyer des trois places de parc après la détermination des frais de gérance, de sorte que l'état locatif admissible s'élevait à 129'514 fr. 35 pour la solution la plus favorable au locataire (93'202 fr. 45 + 39'983 fr. 90 - 3'672 fr.) et à 141'541 fr. 55 pour la solution la plus favorable aux bailleurs (105'229 fr. 65 + 39'983 fr. 90 - 3'672 fr.). Après ventilation en fonction des locaux de la surface des locaux concernés, le loyer le plus favorable au locataire était de 2'266 fr. 15 et celui le plus favorable aux bailleurs de 2'476 fr. 60.

Toutefois, dès lors que le locataire n'avait pas produit les éléments suffisants pour permettre de retenir que la part des travaux à plus-value était inférieure à la fourchette prévue à l'art. 14 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), il fallait s'en tenir au milieu de la fourchette, soit à 60 % de plus-value. Les travaux à plus-value de 1988 s'élevaient ainsi à 352'560 fr., ceux de 2007 à 36'588 fr.90 et ceux de 2009 à 91'522 fr. 15, soit un total de fonds propres de

2'941'781 fr. 05 et un rendement admissible de 95'607 fr. 90 au taux de 3.25 %. L'état locatif admissible était donc de 131'919 fr. 80 (95'607 fr. 90 + 39'983 fr. 90 - 3'672 fr.) et le loyer mensuel admissible de 2'308 fr. 20 (131'919 fr. 80 / 1'127 m² x 236 m² / 12), de sorte que le loyer mensuel net actuel de 2'312 fr. ne procurait pas un rendement excessif aux bailleurs.

E. Par arrêt du 7 juillet 2015, la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis partiellement le recours formé par L. _____ à l'encontre de l'arrêt du 7 juillet 2014, annulé l'arrêt et renvoyé la cause à la Cour d'appel civile pour qu'elle rende une nouvelle décision.

Les juges fédéraux ont retenu que, pour juger une demande d'adaptation de loyer, il fallait se placer au dernier moment où la déclaration de hausse ou la demande de baisse de loyer devait être exprimée, soit le dernier jour où elle devait être remise à la poste pour atteindre le cocontractant en temps utile. En l'espèce, dès lors que le locataire avait demandé une baisse de loyer le 29 novembre 2011 pour la prochaine échéance au 1^{er} avril 2013 et que le contrat de bail prévoyait un délai de congé d'une année, la demande devait donc être postée au plus tard le jeudi 22 mars 2012, en tenant compte du délai de garde de sept jours pour un envoi recommandé. Le taux hypothécaire déterminant à cette date était de 2,5 %, de sorte que le taux de rendement admissible était de 3 % (2,5 % + 0,5 %). En outre, il fallait prendre en compte l'IPC jusqu'au 29 février 2012, date du dernier indice connu au 22 mars 2012, ainsi que les charges 2011, car la jurisprudence préconisait de procéder en général à une moyenne sur les cinq dernières années. Ces considérations privaient ainsi d'objet le grief selon lequel les juges vaudois auraient dû déclarer valable la deuxième demande déposée le 3 février 2012 plutôt que celle du 29 novembre 2011.

Le tribunal a confirmé l'appréciation des juges cantonaux selon laquelle la valeur des dix places de parc du contrat de bail étaient insignifiante au regard de l'ensemble du lot PPE, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de les soustraire de l'état locatif admissible. Il a aussi confirmé le

choix de déterminer le rendement admissible pour l'entier du lot, puis de le répartir entre les différents locaux en fonction des surfaces et en réduisant fictivement la surface du locataire pour tenir compte d'une différence de qualité avec celle de l'autre locataire.

Les juges fédéraux ont considéré que, dans le calcul du rendement net, la distinction entre fonds propres contribuant à une plus-value et fonds propres engagés pour l'entretien avait des incidences pratiques non négligeables. Plus précisément, il y avait lieu de tenir compte des frais d'entretien extraordinaires, à savoir les frais importants investis à intervalles très éloignés – remplacement d'installations telles que chaudière, ascenseur, toiture, prise d'eau – qui pouvaient être répartis sur plusieurs exercices en fonction de la durée de vie des installations concernées. Les juges cantonaux devaient donc déterminer dans quelles proportions les travaux effectués en 1998 et 2009 apportaient une plus-value, respectivement contribuaient à de l'entretien extraordinaire encore susceptible d'être pris en compte (« amorti ») dans les charges de 2007 à 2011. Toutefois, les juges bénéficiaient d'un large pouvoir d'appréciation pour ce faire et pouvaient appliquer par analogie la présomption posée à l'art. 14 al. 1 OBLF ou recourir aux règles de l'équité.

F. Le 16 juillet 2015, les parties ont été invitées à se déterminer sur l'arrêt du Tribunal fédéral.

Le 10 août 2015, A.G. _____ et crts ont demandé que le dossier soit renvoyé au Tribunal des baux pour instruction complémentaire et nouvelle décision.

Dans un courrier du 8 septembre 2015, L. _____ a procédé à des calculs en fonction de l'évolution de l'IPC jusqu'au 29 février 2012. Il a réévalué les fonds propres initiaux à 2'454'968 fr. 10. En retenant un taux de 60 % pour la part des travaux à plus-value, il a réévalué les travaux 1988 à 351'780 fr., les travaux 2007 à 36'519 fr. 45 et les travaux 2009 à 91'346 fr. 90, de sorte que les fonds propres totaux s'élevaient à 2'934'614 fr. 45. Il a retenu des charges moyennes de 40'276 fr. 30 pour

les raisons expliquées dans son appel. Le loyer mensuel admissible était par conséquent de 2'180 fr. 90. En retenant un taux de 50 % pour la part des travaux à plus-value, il a réévalué les travaux 1988 à 293'150 fr. et les travaux 2009 à 76'122 fr. 40, de sorte que les fonds propres totaux s'élevaient à 2'860'759 fr. 95 (avec les travaux 2007) et le loyer mensuel admissible à 2'142 francs. Compte tenu de la nature des travaux entrepris (très grande part de rattrapage d'entretien), de leur rareté, de leur importance par rapport à l'état locatif et de l'âge de l'immeuble, il considère que le taux de 50 % de plus-value est adéquat et modifie ainsi la conclusion II de son appel en ce sens que le loyer est fixé à 2'100 fr. par mois, subsidiairement à 2'180 fr. 90, à compter du 1^{er} avril 2013, charges en sus.

Le 10 septembre 2015, A.G._____ et crts ont réitéré leur requête tendant à une instruction conformément aux considérants du Tribunal fédéral.

Les parties ne se sont pas opposées à l'audience de conciliation que la Cour d'appel civile souhaitait appointer, de sorte qu'elles ont été citées à comparaître pour le 3 novembre 2015.

Par lettre du 28 septembre 2015, A.G._____ et crts ont indiqué que l'immeuble litigieux avait été vendu à W._____SA et que l'un des administrateurs de la société serait présent à l'audience du 3 novembre 2015. Le conseil d'A.G._____ et crts a précisé qu'il agissait également au nom et pour le compte de W._____SA.

Le 6 octobre 2015, L._____ s'est opposé à la substitution de parties évoquée, dès lors que le transfert de propriété avait eu lieu en juillet 2014 et qu'A.G._____ et crts s'étaient déterminés sans faire valoir des faits ou moyens nouveaux.

Le 30 octobre 2015, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a informé les parties que la présence tant des anciens propriétaires que du nouveau était requise à l'audience de conciliation.

Le 2 novembre 2015, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a accordé la dispense de comparution personnelle d'A.G._____ et B.G._____ dans la mesure où C.G._____ disposerait du pouvoir d'engager ses frères. Quant à la nouvelle propriétaire, une procuration comportant le pouvoir de transiger était nécessaire.

La conciliation tentée au cours de l'audience du 3 novembre 2015 a échoué. Un délai de dix jours a été imparti aux intimés pour se déterminer sur le courrier de l'appelant du 8 septembre 2015.

Le 13 novembre 2015, A.G._____ et crts ont considéré qu'il était difficile de faire l'impasse sur une instruction complémentaire, raison pour laquelle ils souhaitaient que le dossier soit transmis au Tribunal des baux. Toutefois, pour le cas où la Cour d'appel civile devait s'estimer suffisamment renseignée, ils ont relevé que l'appelant avait initialement conclu à un loyer mensuel de 1'000 fr., que les travaux effectués en 1988 visaient à aménager les locaux de l'appelant en [...], ce qui expliquait leur plus-value, et que les travaux 2009 de modernisation des détecteurs à incendie pouvaient relever de l'entretien extraordinaire, mais pas ceux des fenêtres et des stores. Ainsi, en reprenant le calcul de la partie demanderesse avec un taux de 70 %, alors même que l'on devrait prendre en compte la totalité des travaux de 1988 en plus-value, les fonds propres s'élevaient à 3'008'454 fr. 85, le revenu admissible à 126'857 fr. 93 et le loyer mensuel à 2'219 fr. 81. Pour ces motifs, les intimés ont conclu au rejet des conclusions modifiées de l'appelant.

Le 16 novembre 2015, L._____ a soutenu que l'essentiel des travaux de 1988 avaient été affectés à d'autres locaux que les siens et qu'il existait un différentiel de 183'000 fr. qui n'avait jamais été explicité, de sorte qu'il fallait retenir une plus-value de 50 %. En outre, il avait pris ses premières conclusions alors qu'il n'avait pas encore connaissance des documents nécessaires. Enfin, dès lors que la partie adverse avait omis de manière répétée de déposer les pièces requises, il y avait lieu de prendre ces manquements en considération pour la fixation des dépens.

En droit :

1. Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi, que prévoyait expressément l'art. 66 al. 1 aOJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943), demeure applicable sous la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110) (TF 5A_17/2014 du 15 mai 2014 c. 2.1 et les réf. citées). En vertu de ce principe, l'autorité cantonale, à laquelle une affaire est renvoyée, est tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral. Le juge auquel la cause est renvoyée voit donc sa cognition limitée par les motifs de l'arrêt de renvoi, en ce sens qu'il est lié par ce qui a été déjà tranché définitivement par le Tribunal fédéral et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant lui. Des faits nouveaux ne peuvent être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet du renvoi, lesquels ne peuvent être ni étendus, ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 131 III 91 c. 5.2 et les réf. citées). Le renvoi de la cause à l'autorité cantonale a pour effet de reporter celle-ci au stade où elle se trouvait immédiatement avant que cette instance se prononce ; l'autorité de renvoi reprend donc la précédente procédure, qui n'est pas close, faute de décision finale sur les points laissés ouverts (TF 5A_631/2012 du 2 novembre 2012 c. 4.1.2 et les réf. cit.).

2.

2.1 L'art. 83 al. 1 CPC prévoit l'hypothèse de substitution de parties en cas d'aliénation de l'objet litigieux en cours d'instance. En droit du bail, le cas le plus fréquent sera celui du bailleur qui vend son immeuble en cours de procès (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011 [Procédure civile], p. 67). Dans ce cas, les droits et obligations du vendeur passent à l'acquéreur dès la vente de l'immeuble (art. 261 al. 1 CO). La date déterminante pour le transfert des baux à l'acquéreur est celle du dépôt de la réquisition au Registre foncier, soit l'inscription au journal (Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008 [Bail à loyer], p. 686). Le vendeur reste cependant tenu de ses obligations

et conserve ses droits pour la période antérieure au transfert de propriété, dès lors que le transfert de bail ne déploie aucun effet rétroactif (Lachat, Procédure civile, p. 67 ; Bail à loyer, p. 687). L'acquéreur de l'immeuble reprend la place du vendeur dans les procès en cours (substitution) pour autant que le litige ait des conséquences sur les rapports contractuels postérieures au changement de propriétaire (Lachat, Bail à loyer, p. 688).

S'agissant d'indications figurant au Registre foncier, il y a lieu de considérer qu'il s'agit de faits notoires qui ne sont pas assujettis à l'administration des preuves (art. 151 CPC), ce d'autant moins que ces indications sont librement accessibles sur Internet (ATF 135 III 88). Les indications sur les propriétaires et parts de copropriété figurant au Registre foncier sont non seulement entièrement publiques et accessibles sans légitimation spécifique, mais encore elles sont même présumées connues des parties et du juge, y compris les écritures pendantes au journal et non encore passées au grand livre (ATF 138 III 512 ; TF 5A_227/2007 du 11 janvier 2008, RNRF 2011, n. 11, p. 107). Elles ne nécessitent ainsi pas d'être alléguées et prouvées.

Formellement la substitution de parties selon l'art. 83 al. 1 CPC remplit la condition de l'acte écrit ou de l'acte formulé autrement devant le juge. La substitution peut intervenir et être invoquée en appel si elle intervient en cours d'instance, dès lors que la procédure d'appel permet de faire valoir des faits et moyens de preuves nouveaux (Gross/Zuber, Berner Kommentar, Berne 2012, n. 12 ad art. 83 CPC ; Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 12 ad art. 83 CPC).

2.2 En l'espèce, contrairement à ce qu'invoque l'appelant, l'élément nouveau en question n'est pas soumis à l'art. 317 CPC, de sorte qu'il convient de prendre acte du transfert de propriété d'A.G._____ et crts à W._____SA intervenu en juillet 2014. Toutefois, les vendeurs restent tenus de leurs obligations et conservent leurs droits pour la période antérieure au transfert de propriété. Dans la mesure où il s'agit d'une demande de baisse de loyer avec effet au 1^{er} avril 2013, le nouvel

acquéreur est également concerné par la période postérieure au transfert de propriété.

3. Comme indiqué par le Tribunal fédéral (consid. 3.7 et 6.6), les fonds propres doivent être déterminés en fonction de l'évolution de l'IPC jusqu'au 29 février 2012 (au lieu du 31 octobre 2011) et d'un taux de rendement de 3 % (au lieu de 3,25 %), les charges 2011 doivent être prises en compte afin d'effectuer une moyenne sur les cinq dernières années de 2007 à 2011 et il convient de déterminer dans quelle mesure les travaux 1988 et 2009 consistent en des travaux d'entretien extraordinaires pouvant être amortis sur plusieurs exercices, en appliquant la moitié du taux de rendement retenu pour les coûts d'investissement.

4. Les parties ne se sont pas déterminées sur la part des travaux de 1988 et 2009 à considérer comme travaux extraordinaires, hormis les bailleurs qui ont allégué que les travaux 2009 de modernisation des détecteurs à incendie pouvaient relever de l'entretien extraordinaire, mais pas ceux des fenêtres et des stores. Vu l'ancienneté des travaux de 1988 et dans la mesure où les bailleurs n'expliquent pas en quoi et pour quelle somme il faudrait retenir des travaux extraordinaires, il y a lieu de retenir que la durée d'amortissement de ces installations est échue.

S'agissant des travaux de 2009, contrairement à ce que soutiennent les intimés, la modernisation des détecteurs d'incendie ne saurait être considérée comme des travaux extraordinaires, d'autant plus qu'il ne s'agit que d'un montant de 3'400 fr. (cf. pièce 120 du bordereau III des intimés du 30 octobre 2012). En ce qui concerne le remplacement de fenêtres et stores pour le montant de 148'711 fr., il s'agit de travaux extraordinaires à l'instar de ce qui a été retenu pour les mêmes travaux pour l'année 2010 par les premiers juges. La part des travaux à charge des intimés est de 25'280 fr. 85 ($148'711 \text{ fr.} / 1000 \times 170$), ce qui correspond à un remboursement annuel de 1'264 fr. 05 sur vingt ans ($25'280 \text{ fr.} 85 / 20$). Le taux applicable au capital investi non encore amorti s'élève à la moitié de celui applicable au rendement net, soit 1,5 % (ATF

140 III 433 c. 3.5.2 et 3.5.3.2 ; cf. jgt du Tribunal fédéral du 7 juillet 2015 c. 6.5). Le montant à prendre en compte dans les frais d'entretien pour l'année 2009 est donc de 1'624 fr. 30 (1'264 fr. 05 + [25'280 fr. 85 - 1'264 fr. 05 x 1,5 %]). Il s'ensuit que les charges de l'année 2009 s'élèvent à 21'083 fr. 40 (19'459 fr. 10 [cf. jgt, p. 15] + 1'624 fr. 30).

Pour l'année 2010, la part de l'amortissement des travaux 2009 est de 1'605 fr. 35 (1'264 fr. 05 + [25'280 fr. 85 - 2'528 fr. 10 x 1,5 %]). La part de l'amortissement des travaux 2010 (cf. jgt, p. 15) est de 2'110 fr. 10 (1'642 fr. 10 + [32'841 fr. 60 - 1'642 fr. 10 x 1,5 %]). La part au fonds de rénovation a déjà été soustraite et les frais de chauffage par 13'787 fr. 10 doivent être déduits. Le total des charges 2010 est donc de 30'292 fr. 65 (40'364 fr. 30 - 13'787 fr. 10 + 1'605 fr. 35 + 2'110 fr. 10).

Pour l'année 2011, les bailleurs se sont vu facturer un montant de 42'982 fr. 85 dont il faut retirer, à l'instar des autres exercices (cf. jgt, pp. 14-16), les frais de chauffage par 11'136 fr. 35 et la dotation au fonds de rénovation par 8'602 fr. 05. La part de l'amortissement des travaux 2009 est de 1'586 fr. 40 (1'264 fr. 05 + [25'280 fr. 85 - 3'792 fr. 15 x 1,5 %]). La part de l'amortissement des travaux 2010 est de 2'085 fr. 45 (1'642 fr. 10 + [32'841 fr. 60 - 3'284 fr. 20 x 1,5 %]). Le total des charges 2011 est donc de 26'916 fr. 30 (42'982 fr. 85 - 11'136 fr. 35 - 8'602 fr. 05 + 1'586 fr. 40 + 2'085 fr. 45).

La moyenne des frais d'entretien 2007-2011 s'élève par conséquent à 22'696 fr. 15 ([14'422 fr. + 20'766 fr. 30 + 21'083 fr. 40 + 30'292 fr. 65 + 26'916 fr. 30] / 5 ans). Le total des charges immobilières (frais d'entretien, frais de gérance, frais de superficie et impôt foncier) s'élève ainsi à 43'900 fr. 90 (22'696 fr. 15 + 10'792 fr. 50 + 7'350 fr. + 3'061 fr. 50).

5.

5.1 La prise en compte de l'évolution de l'IPC qu'en février 2012 conduit aux calculs suivants :

Le prix d'acquisition de l'immeuble, entièrement composé de fonds propres, se monte à 2'074'995 francs. Il convient d'en réévaluer 40 % en fonction de l'évolution de l'IPC de juin 1987 (dernier indice connu lors de l'achat du 24 juillet 1987) à février 2012 (dernier indice connu au dernier moment où la demande de baisse de loyer devait être remise à la poste), soit de 109.5 points à 159.7 points (base décembre 1982), ce qui correspond à une réévaluation de 45,8 % ($159.7 - 109.5 / 109.5$). Les fonds propres initiaux réévalués s'élèvent par conséquent à 2'455'134 fr. 10 ($[2'074'995 \text{ fr.} \times 40 \% \times 1.458] + [2'074'995 \text{ fr.} \times 60 \%]$).

Les travaux de 1988 doivent être réévalués en fonction de l'évolution de l'IPC de juillet 1988 (dernier indice connu à la date des travaux) à février 2012, soit de 111.5 points à 159.7 points, ce qui correspond à une réévaluation de 43,2 % ($159.7 - 111.5 / 111.5$).

Les travaux de 2007 doivent être réévalués en fonction de l'évolution de l'IPC de janvier 2007 (dernier indice connu lors de la dernière facturation relative à ces travaux) à février 2012, soit de 154.5 points à 159.7 points, ce qui correspond à une réévaluation de 3,3 % ($159.7 - 154.5 / 154.5$).

Les travaux de 2009 s'élèvent à 3'400 fr., dès lors que le remplacement de fenêtres et stores est amorti sur vingt ans. Ils doivent être réévalués en fonction de l'évolution de l'IPC de septembre 2009 (dernier indice connu lors de la facture de [...]) à février 2012, soit de 159.3 points à 159.7 points, ce qui correspond à une réévaluation de 0,2 % ($159.7 - 159.3 / 159.3$).

5.2 S'agissant d'une requête de baisse de loyer et au vu de l'importance des travaux effectués, il convient de s'en tenir au milieu de la fourchette prévue par l'art. 14 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), soit au montant de 60 % d'investissements créant une plus-value. Cette proportion se justifie d'autant plus que l'appelant plaide pour

une plus-value de 50 % et les intimés pour une plus-value de 70 %, sans qu'il n'existe de motifs justifiant de privilégier une thèse plutôt que l'autre.

Les travaux à plus-value 1988 s'élèvent ainsi à 300'000 fr. (500'000 fr. x 60 %). En réévaluant 40 % de ce montant en fonction de l'évolution de l'IPC de 43,2 %, les fonds propres investis actualisés se montent à 351'840 fr. ($[300'000 \text{ fr.} \times 40 \% \times 1.432] + [300'000 \text{ fr.} \times 60 \%]$).

Les travaux à plus-value 2007, dont il est admis qu'ils concernent les locaux de l'appelant et n'ont aucune part d'entretien, s'élèvent ainsi à 36'509 fr. 65 ($[36'034 \text{ fr.} \times 40 \% \times 1.033] + [36'034 \text{ fr.} \times 60 \%]$).

Les travaux à plus-value 2009 s'élèvent ainsi à 2'040 fr. (3'400 fr. x 60 %). En réévaluant 40 % de ce montant en fonction de l'évolution de l'IPC de 0,2 %, les fonds propres investis actualisés se montent à 2'041 fr. 65 ($[2'040 \text{ fr.} \times 40 \% \times 1.002] + [2'040 \text{ fr.} \times 60 \%]$).

Le total des fonds propres investis est de 2'845'525 fr. 40 (2'455'134 fr. 10 + 351'840 fr. + 36'509 fr. 65 + 2'041 fr. 65), le rendement admissible de 85'365 fr. 76 (2'845'525 fr. 40 x 3 %), l'état locatif admissible de 125'593 fr. 91 (85'365 fr. 76 + 43'900 fr. 10 - 3'672 fr.) et le loyer mensuel admissible de 2'197 fr. 54 (125'593 fr. 91 / 1'127.8 m² x 236.8 m²).

Le loyer mensuel de l'appelant par 2'312 fr. procure par conséquent un rendement excessif aux bailleurs.

6.

6.1 Il s'ensuit que la conclusion prise par le demandeur contre les défendeurs dans sa demande du 28 février 2012, modifiée le 5 juillet 2013, doit être partiellement admise.

Il est statué à nouveau (art. 318 al. 1 let. b CPC) en ce sens que le loyer dû par le demandeur pour la location des locaux sis [...], à Lausanne, initialement loués à A.G._____ et crts, puis repris par W._____SA, est fixé à 2'198 fr., charges en sus, à partir du 1^{er} avril 2013.

La demande du 28 février 2012 étant recevable, celle du 19 avril 2012 est par conséquent devenue sans objet.

Les frais judiciaires de première instance sont arrêtés à 6'066 fr., soit 4'866 fr. pour la première demande et 1'200 fr. pour la seconde. Dans sa demande du 28 février 2012, modifiée le 5 juillet 2013, le demandeur a conclu à la fixation d'un loyer de 1'174 fr. et les défendeurs ont conclu au rejet de cette conclusion. Il se justifie par conséquent de répartir les frais judiciaires à raison de trois quarts à la charge du demandeur, soit 4'549 fr. 50, et un quart à la charge des défendeurs, solidairement entre eux, soit 1'516 fr. 50 (art. 106 al. 2 CPC).

Les dépens de première instance sont fixés à 6'300 fr., soit 6'000 fr. pour le seul défraiement du conseil des défendeurs, soit la partie qui obtient gain de cause pour l'essentiel, et 300 fr. à titre de débours. Ils sont également répartis à raison de trois quarts et un quart, respectivement à la charge du demandeur et des défendeurs. Le demandeur doit par conséquent verser aux défendeurs, solidairement entre eux, la somme de 3'150 fr. (3/4 - 1/4).

Les défendeurs, solidairement entre eux, doivent verser au demandeur la somme de 1'516 fr. 50 à titre de restitution partielle d'avance de frais de première instance (art. 111 al. 2 CPC).

6.2 Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 4'229 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]). Dans son appel du 5 mars 2014, l'appelant a conclu à la fixation d'un loyer de 1'218 fr. 90 et les intimés ont conclu au rejet de l'appel. Il se justifie par conséquent de répartir les frais

judiciaires à raison de trois quarts à la charge de l'appelant, soit 3'171 fr. 75, et un quart à la charge des intimés, solidairement entre eux, soit 1'057 fr. 25 (art. 106 al. 2 CPC).

Les dépens de deuxième instance sont arrêtés à 12'000 fr. pour le seul défraiement du conseil des intimés, soit la partie qui obtient gain de cause pour l'essentiel. L'appelant doit par conséquent verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 6'000 fr. (3/4 - 1/4).

Les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant la somme de 1'057 fr. 25 à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
p r o n o n c e :

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. La conclusion prise par le demandeur L._____ contre les défendeurs A.G._____, B.G._____ et C.G._____, dans sa demande du 28 février 2012, modifiée le 5 juillet 2013, est partiellement admise.
 - II. Le loyer dû par L._____ à raison de la location des locaux sis [...] à Lausanne, initialement loués à A.G._____, B.G._____ et C.G._____, puis repris par W._____ SA, est fixé à 2'198 fr. (deux mille cent nonante-huit francs), charges en sus, à compter du 1^{er} avril 2013.
 - III. La demande mentionnée sous chiffre I étant recevable, celle du 19 avril 2012 déposée par le demandeur contre les défendeurs est, par conséquent, devenue sans objet.

- IV. Les frais judiciaires, arrêtés à 6'066 fr. (six mille soixante-six francs), sont mis par 4'549 fr. 50 (quatre mille cinq cent quarante-neuf francs et cinquante centimes) à la charge du demandeur et par 1'516 fr. 50 (mille cinq cent seize francs et cinquante centimes) à la charge des défendeurs, solidairement entre eux.
- V. Le demandeur doit verser aux défendeurs, solidairement entre eux, la somme de 3'150 fr. (trois mille cent cinquante francs) à titre de dépens.
- VI. Les défendeurs, solidairement entre eux, doivent verser au demandeur la somme de 1'516 fr. 50 (mille cinq cent seize francs et cinquante centimes) à titre de restitution partielle d'avance de frais de première instance.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'229 fr. (quatre mille deux cent vingt-neuf francs), sont mis par 3'171 fr. 75 (trois mille cent septante et un francs et septante-cinq centimes) à la charge de l'appelant L. _____ et par 1'057 fr. 25 (mille cinquante-sept francs et vingt-cinq centimes) à la charge des intimés A.G. _____, B.G. _____ et C.G. _____.
- IV.** L'appelant doit verser aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 6'000 fr. (six mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** Les intimés, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant la somme de 1'057 fr. 25 (mille cinquante-sept francs et vingt-cinq centimes) à titre de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.
- VI.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Jérôme Bénédic (pour L. _____)
- Me Jean-Daniel Théraulaz (pour A.G. _____ et crts)

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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux

La greffière :