

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 avril 2021

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Hack et Mme Merkli, juges
Greffière : Mme Bourqui

Art. 67 al. 1 et 270 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A._____AG**, à Zurich, défenderesse, contre le jugement rendu le 24 janvier 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **S._____** et **J._____**, tous deux à Montreux, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 24 janvier 2020, envoyé aux parties pour notification le 14 août 2020, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel net initial dû par les demandeurs S._____ et J._____ à la défenderesse A._____AG pour l'appartement de 5 pièces qu'ils louaient au 5^e étage de l'immeuble sis [...], à [...], était fixé à 1'930 fr. dès le 1^{er} septembre 2011 (I), a dit que la défenderesse était tenue de restituer aux demandeurs, dans les dix jours dès l'entrée en force du jugement, les montants versés en trop à titre de loyer du 1^{er} septembre 2011 au 31 août 2014 (II), a dit que la conclusion III de la demande du 7 juin 2017 était irrecevable (III), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que le fait que Me K._____, consultée par les locataires en 2014, n'eût alors pas invoqué la nullité du loyer initial, n'établissait pas que les locataires avaient reçu la formule officielle. Ils avaient consulté cette avocate essentiellement en raison des défauts affectant l'objet du bail, et s'ils avaient par la suite requis également une adaptation de leur loyer à l'évolution du taux hypothécaire, leur requête à la commission de conciliation ne faisait aucune référence à la formule officielle de notification du loyer initial. Rien ne permettait d'inférer avec certitude que le conseil des demandeurs à l'époque aurait effectivement contrôlé l'existence et la réception de la formule, ou que les locataires l'auraient effectivement reçue. Les premiers juges ont également considéré que l'argument de la défenderesse, selon lequel tout avocat diligent se serait enquis de ces éléments était sans pertinence, dès lors qu'il n'emportait pas non plus la preuve que les locataires s'étaient effectivement vu notifier la formule officielle.

Les premiers juges ont également écarté l'argument de la défenderesse selon lequel les locataires auraient été responsables de n'avoir pas reçu la formule, puisqu'ils n'avaient pas apposé d'étiquette nominative sur leur boîte aux lettres. Il n'était en effet pas démontré que

la formule avait été envoyée et en cas d'impossibilité d'acheminer le courrier, la gérance aurait certainement reçu le pli en retour avec la mention « destinataire introuvable à l'adresse indiquée ». La bonne foi aurait alors commandé à la défenderesse d'interpeller les locataires.

Enfin, les premiers juges ont estimé qu'il ne saurait être question de se contenter de simples indices, comme le soutenait la défenderesse, puisqu'il suffisait à un bailleur diligent de procéder à un envoi avec accusé de réception. A cela s'ajoutait encore qu'il était curieux que la formule produite soit datée du 23 août 2011 alors que la lettre d'accompagnement était datée du 15 septembre suivant. Si la formule avait été établie en même temps que le bail, il était curieux que ces deux documents ne portent pas la même signature. Enfin, à suivre le témoignage de T._____, selon la pratique de la gérance à l'époque, la formule aurait été signée par les locataires avant de l'être par la partie bailleuse.

Les premiers juges ont ainsi retenu que les locataires n'avaient eu connaissance de la nullité du loyer initial que lorsqu'ils avaient consulté Me Wiebach en automne 2015 et ont considéré que les locataires ne commettaient aucun abus de droit en l'invoquant, leur droit n'étant au demeurant pas prescrit.

B. Par acte du 10 septembre 2020, A.____AG a interjeté un appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions de la demande du 7 juin 2017 de S.____ et J.____ soient rejetées. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement.

Par réponse du 27 novembre 2020, S.____ et J.____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

A.____AG a déposé une réplique spontanée le 8 décembre 2020.

S._____ et J._____ se sont spontanément déterminés par courrier du 22 décembre 2020.

Le 23 décembre 2020, A._____AG a déposé des déterminations.

Le 11 janvier 2021, S._____ et J._____ se sont déterminés spontanément.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. Par contrat de bail du 23 août 2011, la défenderesse A._____AG, représentée par Q._____, a loué aux demandeurs J._____ et S._____ un appartement de 5 pièces d'environ 202 m², au 5^e étage de l'immeuble sis [...], à [...], propriété de la défenderesse.

Le bail a débuté le 1^{er} septembre 2011 avec une première échéance le 30 septembre 2012, pour se renouveler ensuite aux mêmes conditions de mois en mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour le prochain terme, sauf décembre.

Le loyer mensuel net prévu contractuellement s'élève à 4'100 fr., auquel s'ajoute un acompte de 375 fr. par mois pour les frais accessoires. Selon le contrat de bail, le loyer est fixé sur la base des critères suivants : taux d'intérêt hypothécaire de référence (ci-après : TIH) de 2,75 % et indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 103,9 points (juillet 2011 en base 2005, correspondant à un indice de 116,0 points en base 1993).

Le contrat de bail ne mentionne pas de formule officielle en tant qu'annexe.

2. La défenderesse a allégué avoir adressé aux demandeurs une formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail par un envoi postal du 15 septembre 2011, ce que ces derniers ont contesté.

La défenderesse a produit une copie d'une formule datée du 23 août 2011, de même que d'un courrier daté du 15 septembre 2011 et supposé avoir accompagné ce document. La lettre d'accompagnement comporte deux signatures, à savoir (sur la droite) celle de C._____, qui a été assistante de gérance auprès de Q._____ entre 2010 et 2011, et (sur la gauche) celle d'une personne qui a signé sur ordre de Z._____, responsable de gérance auprès de cette même société jusqu'en 2012. Auditionnées en qualité de témoins, les deux prénommées n'ont pas été en mesure d'identifier le second signataire. Ce courrier n'a pas été adressé aux locataires en recommandé. Quant à la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, elle a été signée par Z._____ et par T._____, responsable de succursale auprès de Q._____ de 2007 à 2014. Ce dernier, entendu en qualité de témoin, a indiqué qu'en règle générale, la pratique en 2011 consistait à adresser aux locataires un exemplaire de la formule officielle de notification du loyer initial avec le bail ; sauf erreur, le formulaire était envoyé aux locataires pour signature avant d'être signé par la gérance, un exemplaire contresigné étant ensuite retourné aux locataires.

Selon la formule officielle produite par la défenderesse, le loyer mensuel net des locataires précédents s'élevait à 4'061 fr., ceci depuis le 1^{er} avril 2009. Il y est précisé, sous la rubrique intitulée « motifs de la hausse éventuelle », que le loyer initial a été fixé dans la limite des loyers usuels qui se situent dans le quartier, selon l'art. 269a CO. L'exemplaire produit ne comporte aucune signature des locataires.

3. a) Par courrier du 4 mars 2014, les demandeurs, assistés de Me K._____, ont signalé à Q._____ des défauts concernant l'appartement qu'ils louaient sis [...], à [...], pour un loyer mensuel de

4'475 fr., et ont demandé une réduction forfaitaire du loyer. Ils ont notamment fait remarquer à la gérance que la situation, soit le boiler défectueux et les problèmes de chauffage, était intolérable, cela d'autant plus au vu du montant du loyer.

b) Par requête du 30 juillet 2014, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux afin de solliciter l'élimination de plusieurs défauts dans leur appartement, une réduction de loyer en raison de ces défauts ainsi qu'une baisse de loyer, initialement fixé à 4'475 fr., compte tenu de l'évolution du taux d'intérêt hypothécaire de 2,75 % à 2 %.

c) Dès octobre 2014, S._____ et J._____ étaient représentés par Me D._____, qui pratiquait dans la même étude que Me K._____. Par courrier du 8 décembre 2014, Me D._____ a requis du Tribunal des baux qu'un interprète de langue hollandaise soit présent lors de l'audience appointée au 15 décembre 2014, ses mandants comprenant mal le français et ne le parlant presque pas.

Selon le site internet de son étude, les principaux domaines d'activité de Me K._____ sont le droit de la famille, le droit du travail, les assurances sociales, le droit du bail ainsi que le droit pénal.

d) Lors d'une audience tenue le 15 décembre 2014, les parties, assistées de Me D._____, ont conclu une transaction judiciaire dont le chiffre I prévoit ce qui suit :

« I. Le loyer mensuel net payé par les demandeurs J._____ et S._____ pour l'appartement de cinq pièces qu'ils louent à [...] est fixé à 3'813 fr. (trois mille huit cent treize francs) à compter du 1^{er} septembre 2014.
Ce loyer est calculé sur les bases suivantes :
- TIH : 2 % ;
- IPC : 103.3 points (septembre 2014) ;
- Charges arrêtées à fin 2013.
A._____ AG remboursera le trop payé de loyer dans les trente jours ».

4. a) Par courrier du 22 octobre 2015, les demandeurs, assistés de Me Nicole Wiebach, ont contesté l'avis comminatoire qui leur avait été

adressé par la bailleuse le 15 octobre 2015, selon lequel ils n'auraient que partiellement payé le loyer du mois de septembre 2015 et pas payé le loyer d'octobre 2015.

b) Par requête du 26 novembre 2015, les demandeurs ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Riviera - Pays d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête tendant notamment à la constatation de la nullité du loyer initial et de son caractère abusif, ainsi qu'à la fixation d'un nouveau loyer initial. La défenderesse a conclu au rejet de toutes les conclusions des demandeurs.

A la requête des parties, la cause a été suspendue en vue de la conduite de pourparlers transactionnels. Les discussions n'ayant pas abouti, la commission de conciliation a adressé aux parties une autorisation de procéder le 8 mai 2017.

c) Les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux par acte du 7 juin 2017, prenant avec suite de frais et dépens les conclusions suivantes contre la défenderesse :

- « I. Le loyer mensuel net fixé dans le bail à loyer de l'appartement du 23 août 2011 est nul et abusif.
- II. Le loyer mensuel net dû par les locataires à la bailleuse est fixé à Fr. 2'000 au maximum dès le début du bail.
- III. Le nouveau loyer initial est baissé de 7 % supplémentaires dès le 1^{er} septembre 2014 à ce jour.
- IV. Les loyers versés en trop par les locataires depuis le début du bail leur sont restitués dans les 10 jours dès jugement définitif et exécutoire.»

Par écriture du 31 août 2017, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des demandeurs.

d) Le Tribunal des baux a tenu audience le 13 décembre 2019, lors de laquelle les demandeurs ont modifié leurs conclusions II et IV comme suit :

- « II. Le loyer mensuel net dû par les locataires à la bailleuse est

- fixé à 1'930 fr. au maximum dès le début du bail ;
- IV. Les loyers versés en trop par les locataires depuis le début du bail, d'un montant de 217'000 fr. leur sont restitués dans les 10 jours dès jugement définitif et exécutoire ».

La défenderesse a conclu au rejet de ces conclusions modifiées.

Lors de cette même audience, Z._____, C._____ et T._____ ont été entendus en qualité de témoins.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit 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).

1.2 En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, à l'état des conclusions prises en première instance, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe

général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019 [cité ci-après : CR CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3. L'appelante fait tout d'abord valoir que l'état de fait serait incomplet. Elle se réfère à ses allégués 30 à 34 de ses déterminations du 31 août 2017 et aux pièces 108 et 109 produites le 13 décembre 2019.

3.1 Les premiers juges ont retenu que les intimés avaient consulté Me K. _____ en mars 2014 et qu'ils avaient saisi le Tribunal des baux par demande du 30 juillet 2014. Comme le demande l'appelante, la teneur de ces actes peut être précisée dans l'état de fait, de même que le domaine d'activité de Me K. _____ mentionné sur son site internet. On pourra également retenir le fait que Me D. _____ était la mandataire des intimés dès octobre 2014 et les a assistés à l'audience du 15 décembre 2014. L'état de fait a été complété en ce sens.

3.2 La pièce 108, soit le courrier du 4 mars 2014 de Me K. _____ à la gérance Q. _____ relatant les défauts et le loyer de l'appartement des intimés, a été intégrée dans l'état de fait comme le requiert l'appelante.

3.3 S'agissant de la pièce 109, soit la demande des intimés du 30 juillet 2014 au Tribunal des baux, l'appelante requiert qu'il soit fait mention du bail à loyer, du loyer mensuel, de la diminution du loyer demandée en faisant état de l'évolution du taux hypothécaire.

En l'espèce, les premiers juges ont retenu que les intimés avaient à l'époque requis une baisse du loyer fondée sur l'évolution du

taux hypothécaire. Les mentions du montant du loyer et du taux hypothécaire requises par l'appelante ont été ajoutées à l'état de fait.

4.

4.1 L'appelante conteste la constatation des premiers juges selon laquelle elle a échoué à apporter la preuve de la remise de la formule officielle. Elle fait notamment valoir qu'il serait inconcevable que l'absence de la formule officielle ait pu échapper à Mes K. _____ et D. _____ dans le cadre de la procédure initiée en 2014. Elle souligne que selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la connaissance du locataire de son droit de répétition survient lorsque ce dernier sait que l'absence de la formule entraîne la nullité du loyer initial, et non quand il devait le savoir (cf. notamment TF 4A_254/2016 du 10 juillet 2017, consid. 3.1.3.1). Or, dès lors qu'il s'agit de démontrer ce qu'une personne sait ou ignore, il s'agirait selon l'appelante d'une preuve impossible. L'appelante soutient que si l'avocate de l'époque n'avait pas réagi et, en particulier n'avait pas invoqué la nullité du loyer initial pour absence de formule, c'est parce que celle-ci figurait au dossier des intimés, avec leur contrat de bail.

4.2 Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO, lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution, s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b).

L'alinéa 2 de cette disposition prévoit qu'en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d CO pour la conclusion de tout nouveau bail.

Le canton de Vaud a fait usage de la faculté conférée par l'art. 270 al. 2 CO en cas de pénurie. Dans la loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 (LFOCL ; BLV 221.315), il est prévu qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 %. Un arrêté du conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (Arrêté rendant obligatoire la formule officielle au changement de locataire [ALFOCL] ; BLV 221.315.1), entré en vigueur le 1^{er} août 2001, a rendu obligatoire la formule officielle. Cet arrêté a depuis été remplacé par un arrêté du 26 mars 2014, puis un arrêté du 16 décembre 2020, qui prévoit une exception pour les districts d'Aigle et de la Broye-Vully.

Lorsque le bailleur ne fait pas usage, lors de la conclusion d'un bail, de la formule officielle prescrite par l'art. 270 al. 2 CO, cela entraîne la nullité partielle du contrat de bail, en ce qui concerne la fixation du montant du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; ATF 124 III 62 consid. 2a, rés. in JdT 1998 I 612 ; ATF 120 II 341 consid. 5d, rés. in JdT 1995 I 382). Il appartient alors au juge du fond de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 140 III 583 précité ; ATF 124 III 62 précité consid. 2b, rés. in JdT 1998 I 612).

Il appartient au bailleur d'établir que la formule a été remise au locataire (ATF 142 III 369 consid. 4.1 ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2019, p. 490). Lorsque le contrat de bail mentionne la formule en tant qu'annexe, il faut présumer que le bailleur l'a effectivement notifiée au locataire, pourvu qu'il soit en mesure d'en produire une copie (ATF 142 III 369 consid. 4.2 ; Lachat, loc. cit).

4.3 En l'espèce, on ne peut considérer comme le fait l'appelante, que la preuve de la remise de la formule officielle est une *probatio diabolica*. Comme l'ont relevé les premiers juges, il aurait suffi d'adresser la formule officielle aux locataires par courrier recommandé ou de la faire contresigner par ceux-ci. Il aurait également été possible de mentionner dans le contrat de bail que les locataires avaient reçu cette formule. Si la bailleuse néglige de prendre ce genre de mesures ordinaires, elle ne

peut se plaindre par la suite que la preuve de la remise effective du document est difficile - mais non impossible d'ailleurs, une preuve par témoins demeurant également possible selon les cas.

L'argument de l'appelante pour attester de la remise de la formule officielle est en substance que la formule a été remise aux locataires car, dans le cas contraire, l'avocate K._____ l'aurait remarqué et aurait fait valoir la nullité du loyer en 2014 déjà. Elle souligne que l'avocate en question a indiqué sur son site internet que le droit du bail était l'un de ses domaines d'activités principaux. Ainsi, les connaissances élémentaires d'un avocat expérimenté dans ce domaine qui demande une baisse de loyer imposeraient de vérifier que le loyer en question a été valablement fixé. Si le mandataire faillit à ce devoir, il verrait sa responsabilité civile engagée.

L'appelante présente sa propre interprétation des faits mais ne parvient pas à démontrer que la formule officielle figurait effectivement dans le dossier remis à Me K._____. L'appelante avance tout au plus un indice, dont la valeur probante ne suffit pas à établir avec vraisemblance qu'elle aurait effectivement transmis le document litigieux aux intimés. On rappellera que Me K._____ a été consultée non en premier lieu concernant le loyer, mais pour un problème de défauts affectant l'appartement. C'est seulement par la suite que les intimés, alors qu'elle - ou Me D._____ - les assistait déjà, ont encore demandé une baisse de loyer fondée sur l'évolution du taux hypothécaire. Par ailleurs, même si elle avait été consultée immédiatement pour une demande de baisse de loyer, on ne peut affirmer avec certitude qu'elle aurait vérifié que celui-ci avait été valablement fixé. Il est en effet courant que des avocats effectuent le travail pour lequel ils ont été mandatés, mais ne recherchent pas d'autres d'actions qu'ils pourraient effectuer. Et si l'on peut concéder que l'intéressée aurait sans doute pu vérifier ce qu'il en était, la seule question pertinente est celle de savoir si elle l'a effectivement fait. Or, rien n'établit que cela soit le cas.

Cela étant, le jugement doit être confirmé, en ce sens qu'il n'est pas établi que la formule officielle a été remise aux locataires. Il s'ensuit par conséquent que, comme l'ont retenu les premiers juges, la fixation du loyer est nulle.

4.4 La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3, SJ 2012 I 231). L'autorité d'appel ne traite en principe que les motifs invoqués, dans la mesure où le vice juridique n'est pas manifeste (TF 4A_258/2015 du 21 octobre 2015 consid. 2.4.3 ; TF 4A_619/2015 du 25 mai 2016 consid. 2.2.4, destiné à la publication ; TF 5A_635/2015 du 21 juin 2016 consid. 5.2).

L'appelante ne s'en prend aucunement au calcul du loyer tel que l'ont effectué les premiers juges. Ce calcul n'étant pas remis en question, il ne sera pas examiné dans le présent arrêt et peut être entièrement confirmé.

5.

5.1 Dans un second moyen, l'appelante soutient que l'action des locataires serait prescrite dans la mesure où ils, respectivement leur mandataire, auraient eu connaissance de l'absence présumée de notification de la formule officielle en 2014. L'appelante fait valoir à ce sujet que même à supposer que la formule ne leur aurait pas été remise, ils avaient forcément eu connaissance de leurs droits dès le moment où ils avaient consulté Me K._____ en 2014. Selon la bailleresse, même si le mandataire n'avait pas fait son travail, il n'en demeurerait pas moins que le locataire était réputé connaître ses droits et, s'il laissait passer un ou trois ans, sans interrompre la prescription, il les aurait définitivement perdus.

5.2

5.2.1 Dans la mesure où le loyer fixé stipulé dans le contrat de bail est nul et où le tribunal fixe le loyer à nouveau, à un montant inférieur, le bailleur doit restituer les montants encaissés en trop à ce titre. Cette restitution suit les règles de l'enrichissement illégitime (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; TF 9 juillet 2002, Cahiers du bail 2002 p. 135), c'est-à-dire qu'elle se prescrivait par un an jusqu'au 1^{er} janvier 2020, et qu'elle se prescrit depuis lors par trois ans à compter du jour où la partie a eu connaissance de son droit, et dans tous les cas par dix ans dès la naissance du droit litigieux, conformément à l'art. 67 CO (RO 2018 5343 ; FF 2014 221).

Le créancier a connaissance de son droit de répétition – et le délai de prescription relatif d'un an commence à courir (art. 67 al. 1 CO) – lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances. Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle, obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, et dont l'ignorance est présumée, la connaissance effective intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif, et non pas lorsqu'il aurait pu ou dû le savoir (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.2 ; TF 4A_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1 ; TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2 *in fine*).

5.2.2 L'ignorance du locataire quant à l'obligation pour le bailleur de notifier la formule de fixation du loyer initial est présumée (TF 4A_254/2016 du 10 juillet 2017). Il est exact, comme le souligne l'appelante, que le Tribunal fédéral a laissé entendre qu'il pourrait modifier sa jurisprudence

sur ce point, en concédant que l'on peut légitimement s'interroger sur le point de savoir si, de nos jours, l'ignorance présumée du locataire quant au caractère obligatoire de la formule officielle et aux conséquences attachées à l'absence de celle-ci se justifie encore, dès lors que l'usage de la formule officielle a été rendu obligatoire il y a plus de vingt-cinq ans dans le canton de Vaud, que cette exigence a été rappelée à répétitions reprises par le Tribunal fédéral dans plusieurs arrêts publiés, et qu'il est possible de se renseigner aisément sur ce point en effectuant une simple recherche sur internet ou en consultant le site d'associations militant en faveur de la défense des droits des locataires. Il a toutefois conclu qu'il n'était pas nécessaire de trancher cette question, dans la mesure où, dans le cas d'espèce, le recourant remettait uniquement en question le dies a quo du délai de prescription absolu (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3).

5.3

5.3.1 Si notre Haute Cour a effectivement suggéré qu'elle pourrait opérer une telle modification de sa jurisprudence, force est de constater que cela n'est pas encore le cas. Et si ce changement intervenait, cela ne signifierait pas encore qu'il faudrait tenir compte d'une présomption inverse. Une telle présomption - celle de la connaissance des locataires des conséquences de l'absence de remise d'une formule officielle, par une recherche sur Internet - aurait en effet pour conséquence que la nullité du loyer se verrait transformée dans les faits en une annulabilité pendant une durée de - désormais - trois ans, ce qui n'est certainement pas la volonté du législateur.

L'appelante peut toutefois être suivie sur un point. On ne peut déduire du fait que l'avocat - ou un mandataire de l'ASLOCA - ait été consulté pour un autre motif que celui-ci ne pouvait pas vérifier que le bail avait bien été accompagné de la formule officielle de fixation du loyer initial. Mais l'inverse n'est pas vrai. L'avocat qui est consulté pour des défauts, voire pour une baisse de loyer, ne vérifiera pas nécessairement que les locataires ont reçu la formule officielle. A cet égard, il convient de renvoyer à ce qui figure ci-dessus (cf. consid. 4.3 *supra*).

5.3.2 Le Tribunal des baux a retenu que les intimés n'avaient eu connaissance de leur droit que lorsqu'ils ont consulté Me Wiebach en automne 2015.

En l'espèce, on constate à la lecture du dossier de première instance que Me Wiebach a été consultée du fait que la gérance avait mis les locataires en demeure de verser des loyers qui, apparemment, avaient déjà été payés. Il n'y a strictement aucune raison d'affirmer que lorsqu'ils ont consulté ce mandataire, les intimés savaient déjà que le loyer de leur appartement, tel qu'il était fixé dans leur bail, était nul. Au contraire, comme le soulignent les intimés, leur comportement apparaîtrait dans cette hypothèse tout à fait illogique. Si Me K. _____ s'était enquis de cette question et leur avait signalé une telle nullité, ils l'auraient invoquée à l'époque, ou alors ne l'auraient pas invoquée du tout. Ils n'auraient pas attendu plus d'une année avant de l'invoquer. Ils auraient encore moins passé une convention fixant, valablement cette fois, le montant du loyer dès le 1^{er} septembre 2014 à 3'813 fr. par mois, ce qui ne faisait que partiellement répercuter l'évolution du taux hypothécaire sur le loyer initial dont ils auraient connu la nullité. Cela aurait été contraire à leurs intérêts. Enfin, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est absolument pas « inconcevable » que Me K. _____ n'ait pas examiné cette question, même si elle indique le droit du bail comme l'un de ses principaux domaines d'activité. La question n'est pas de savoir ce qu'elle aurait dû faire, mais ce qu'elle a fait.

Ainsi, même si l'ignorance des locataires venait à ne plus être présumée, il est plus douteux que l'on pourrait en l'espèce retenir que les intimés connaissaient la nullité de leur loyer initial avant de l'invoquer. A cela s'ajoute encore que les locataires sont néerlandophones et ont eu besoin d'un interprète pour l'audience devant le Tribunal des baux : il ne leur suffisait donc pas de faire des recherches sur Internet.

C'est par ailleurs en vain que l'appelante fait valoir que la connaissance du mandataire doit être imputée à son client. Il n'est pas établi que Me K. _____ connaissait effectivement la nullité du loyer initial

comme cela a été exposé plus haut (cf. consid. 4.3 *supra*). Enfin, l'appelante semble prétendre que l'on devrait imputer au mandant la connaissance qu'un mandataire précédent aurait dû avoir, ce qui n'est pas soutenable.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

6.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'519 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

6.3 L'appelante devra en outre verser aux intimés, créanciers solidaires, de pleins dépens de deuxième instance, qui sont arrêtés à 5'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'519 fr. (cinq mille cinq cent dix-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelante A. _____AG.

IV. L'appelante A. _____ AG doit verser aux intimés S. _____ et J. _____, créanciers solidaires, la somme de 5'000 fr. (cinq mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. 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 Nicolas Saviaux (pour A. _____ AG),
- Me Nicole Wiebach (pour S. _____ et J. _____),

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

- M. le Président du 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 :