

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 16 décembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mme Bendani et M. Perrot
Greffier : M. Perret

**Art. 67 al. 1, 135 ch. 2 CO; 95 al. 1 et 2 LTF; 125 let. a, 308 al. 1
let. a et al. 2, 310, 312 al. 1 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **U.**_____, à Puidoux, demandeur, contre le jugement préjudiciel rendu le 16 mai 2013 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant l'appelant d'avec **X.**_____, et **H.**_____, tous deux à Puidoux, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement préjudiciel du 16 mai 2013, dont les considérants écrits ont été notifiés le 30 septembre suivant au conseil du demandeur U._____, le Tribunal des baux du canton de Vaud a constaté que les prétentions des défendeurs X._____ et H._____ en répétition des éventuelles parts de loyer payées en trop en raison de la nullité du loyer initial n'étaient pas prescrites (I) et a rendu sa décision sans frais judiciaires ni dépens (II).

En droit, les premiers juges ont considéré en substance que le délai de prescription relatif d'un an de l'art. 67 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) de l'action pour cause d'enrichissement illégitime avait commencé à courir le 26 avril 2012, date de l'audience de mainlevée au cours de laquelle le Juge de paix du district de Lavaux-Oron avait requis la production de la formule officielle de notification du loyer initial, et que les défendeurs l'avaient valablement interrompu en saisissant le 26 août 2012 la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron. En outre, le délai de prescription absolu de dix ans de l'art. 67 al. 1 CO de l'action pour cause d'enrichissement illégitime n'était manifestement pas échu, dès lors que le bail litigieux avait débuté le 1^{er} avril 2010. En conséquence, les prétentions des défendeurs en restitution des éventuelles parts de loyer payées en trop en raison de la nullité du loyer initial n'étaient pas prescrites.

B. Par acte du 22 octobre 2013, remis à la poste le même jour, U._____ a interjeté appel contre ce jugement, en prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens de première et de deuxième instances :

"A. Principalement

II. Le Jugement préjudiciel rendu le 16 mai 2013 par le Tribunal des baux est réformé en ce sens que les prétentions de

X._____ et H._____ en répétition des éventuelles parts de loyer payées en trop en raison de la nullité du loyer initial sont prescrites.

- III. Le loyer mensuel dû par X._____ et H._____ jusqu'au 31 janvier 2012, respectivement jusqu'à la fin du bail, pour la location de l'appartement de 4 ½ pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble [...] à Puidoux, et comprenant deux terrasses extérieures et deux places de parc, est de Fr. 2'500.-, charges comprises, et ce, conformément au bail signé par les parties.
- IV. U._____ n'est pas le débiteur de X._____ et H._____ de la somme de Fr. 30'750.- représentant le remboursement des éventuelles parts de loyer payées en trop en raison de la nullité du loyer initial.
- B. Subsidairement
- V. Le Jugement préjudiciel rendu le 16 mai 2013 par le Tribunal des baux est annulé et la cause renvoyée à l'instance inférieure pour nouvelle décision."

Dans sa lettre d'accompagnement, le conseil de l'appelant a observé que le conseil des intimés, en sa qualité d'agent d'affaires breveté, ne pourrait pas intervenir devant l'autorité d'appel "*au vu de la valeur litigieuse*".

Les intimés X._____ et H._____ n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel.

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

1. Le 9 mars 2010, U._____, en qualité de bailleur, et X._____ et H._____, en qualité de locataires, ont signé un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de quatre pièces et demie (env. 100 m²) au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Puidoux, avec deux terrasses et deux places de parc, dont l'une couverte et l'autre intérieure. Le bail était conclu pour durer initialement du 1^{er} avril 2010 au 1^{er} avril 2011 et se renouveler aux mêmes conditions pour un an et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer,

payable d'avance, était fixé à 2'500 fr. par mois, acompte de chauffage et eau chaude, frais accessoires, "*divers*" ainsi que "*garage, parking*" compris.

U._____ gère lui-même son immeuble. Il n'est pas au bénéfice d'une formation juridique.

2. Le 11 mars 2011, les locataires ont adressé un courrier au bailleur, par lequel ils ont sollicité l'exécution de différents travaux et se sont référés aux art. 256, 259a et 259d CO.

Le 18 avril 2011 au plus tard, les locataires se sont adressés à leur compagnie de protection juridique s'agissant d'une éventuelle réduction de loyer fondée sur des défauts de la chose louée et celle-ci a adressé le 27 avril 2011 une lettre de mise en demeure au bailleur.

La première intervention du conseil des locataires, l'agent d'affaires breveté Jean-Luc Veuthey, date du 14 juin 2011; ce jour-là, il a adressé une lettre au bailleur, par laquelle il lui a imparté un délai au 27 juin 2011 pour entreprendre divers travaux à ses frais, sous la menace d'une consignation de loyer; il a en outre réservé les droits de ses mandants, s'agissant notamment d'une réduction de loyer. Il est notoire que le mandataire professionnel prénommé assiste régulièrement des parties devant le Tribunal des baux.

3. Représentés par leur conseil, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Commission de conciliation) par requête du 27 juillet 2011 déposée à l'encontre du bailleur. Ils concluaient en substance notamment à ce qu'ordre soit donné à ce dernier d'exécuter à ses frais un certain nombre de travaux relatifs selon eux à des défauts de la chose louée, et à ce que le loyer de l'appartement soit réduit en raison de ces défauts de 20% par mois depuis le 1^{er} avril 2010 jusqu'à parfaite exécution des travaux susmentionnés.

Le 27 septembre 2011, la Commission de conciliation a tenu audience en présence des parties. Le 29 septembre suivant, elle a soumis aux parties une proposition de jugement par laquelle elle a notamment ordonné au bailleur de faire exécuter sans délai certains travaux et a accordé aux locataires une réduction de loyer de 3% (75 fr. par mois) calculée sur la base du loyer mensuel initial (charges comprises) de 2'500 fr., depuis le mois d'avril 2010 jusqu'à complète élimination des défauts.

La proposition de jugement du 29 septembre 2011 est devenue définitive faute d'ouverture d'action auprès du Tribunal des baux par l'une ou l'autre des parties.

4. Par l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron, U._____ a fait notifier à X._____ et H._____ plusieurs commandements de payer relatifs au loyer du bail pour les mois de décembre 2011 et janvier 2012. X._____ et H._____ ont formé opposition totale.

Par lettre du 18 janvier 2012, U._____ a requis du Juge de paix du district de Lavaux-Oron (ci-après : le juge de paix) la mainlevée des oppositions.

L'audience de mainlevée relative aux poursuites intentées par U._____ pour les loyers de décembre 2011 et janvier 2012 a été tenue par le juge de paix le 26 avril 2012. Au cours de celle-ci, le juge de paix a requis la production de la formule officielle de notification du loyer initial.

Par lettre du 27 avril 2012 adressée à U._____, le conseil de X._____ et H._____ a invoqué la nullité du loyer initial, relevant qu'il était apparu au cours de l'audience du 26 avril 2012 que le bailleur n'avait pas remis aux locataires la formule officielle imposée par la loi.

Par prononcé du 8 mai 2012, dont la motivation a été adressée aux parties le 28 juin suivant, le juge de paix a rejeté la requête de mainlevée, retenant que la formule officielle n'avait pas été utilisée lors de

la conclusion du bail entre les parties, de sorte que le bail produit ne pouvait valoir titre à la mainlevée.

5. U._____ a saisi la Commission de conciliation par requête du 2 août 2012 déposée à l'encontre de X._____ et H._____, concluant en substance au paiement par ceux-ci de différents montants, dont le solde du loyer du mois de décembre 2011 et le loyer du mois de janvier 2012, ainsi qu'à la levée de l'opposition formée par les prénommés aux poursuites qu'il avait intentées contre eux.

Le 26 août 2012, représentés par leur conseil, X._____ et H._____ ont saisi la Commission de conciliation d'une requête tendant notamment à la constatation de la nullité du loyer initial.

Le 2 octobre 2012, la Commission de conciliation a tenu audience en présence des parties. Constatant l'échec de la conciliation, elle a délivré le même jour une autorisation de procéder aux parties.

6. a) Par demande adressée le 1^{er} novembre 2012 au Tribunal des baux du canton de Vaud (ci-après : le tribunal), U._____ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de X._____ et H._____ :

- I. Le loyer mensuel dû par X._____ et H._____ jusqu'au 31 janvier 2012 pour la location de l'appartement de 4 ½ pièces sis au rez-de-chaussée de l'immeuble [...] à Puidoux, et comprenant deux terrasses extérieures et deux places de parc, est de frs. 2'500.-, charges comprises, et ce, conformément au bail signé par les parties.
- II. X._____ et H._____, solidairement entre eux, sont les débiteurs de U._____ et lui doivent immédiat paiement des montants suivants :
 - a) Frs. 1'212.50, plus intérêts à 5% l'an dès le 15 décembre 2011, correspondant au loyer du 16 au 31 décembre 2011;
 - b) Frs. 2'425.-, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2012, correspondant au loyer du mois de janvier 2012;
 - c) Frs. 426.-, correspondant au remboursement des frais des commandements de payer;
 - d) Frs. 150.-, correspondant au remboursement des frais de la Justice de paix;
 - e) Frs. 5'789.-, correspondant aux frais de remise en état suite au départ des locataires.

- III. Les oppositions formées aux poursuites n° [...], [...], [...] et [...] sont levées.
- IV. En paiement partiel des montants dus selon chiffre II ci-dessus, la garantie de loyer de frs. 2'500.-, constituée sous compte n° [...] auprès de la banque [...] est intégralement libérée en faveur d'U._____."

Par demande adressée le 2 novembre 2012 au tribunal, X._____ et H._____ ont pris les conclusions suivantes à l'encontre de U._____ :

- I. Le contrat de bail à loyer signé le 9 mars 2010 et ayant pour objet l'appartement de quatre pièces et demie au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Puidoux ainsi que ses accessoires (terrasses, places de stationnement) est **nul** en tant qu'il détermine le loyer.
- II. Le loyer mensuel net initial de l'appartement précité est fixé à **1'000 fr.** (mille francs) dès le 1^{er} avril 2010.
- III. Le défendeur U._____ doit restituer aux demandeurs X._____ et H._____, solidairement entre eux, la part des loyers perçue en trop depuis le 1^{er} avril 2010.
- IV. Le défendeur U._____ est débiteur des demandeurs X._____ et H._____, solidairement entre eux, des sommes suivantes :
 - a. **1'050 fr.** (mille cinquante francs) correspondant aux frais judiciaires arrêtés par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron dans l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 31 octobre 2011, réf. [...] (100 + 400 + 550);
 - b. **2'000 fr.** (deux mille francs) avec intérêt à 5% l'an dès le **26 août 2012** à titre de participation aux honoraires avant procès du mandataire des demandeurs.
- V. **Poursuite n° [...]**
 - a. H._____ n'est **pas** débiteur de U._____ de la somme de 2'425 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2011.
 - b. La poursuite ordinaire numéro [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron est annulée.
 - c. Ordre est donné à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron de ne pas porter à la connaissance de tiers la poursuite ordinaire numéro [...].
- VI. **Poursuite n° [...]**
 - a. X._____ n'est **pas** débitrice de U._____ de la somme de 2'425 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} décembre 2011.
 - b. La poursuite ordinaire numéro [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron est annulée.
 - c. Ordre est donné à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron de ne pas porter à la connaissance de tiers la poursuite ordinaire numéro [...].

VII. **Poursuite n° [...]**

- a. H. _____ n'est **pas** débiteur de U. _____ de la somme de 2'425 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2012.
- b. La poursuite ordinaire numéro [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron est annulée.
- c. Ordre est donné à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron de ne pas porter à la connaissance de tiers la poursuite ordinaire numéro [...].

VIII. **Poursuite n° [...]**

- a. X. _____ n'est **pas** débitrice de U. _____ de la somme de 2'425 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2012.
- b. La poursuite ordinaire numéro [...] de l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron est annulée.
- c. Ordre est donné à l'Office des poursuites du district de Lavaux-Oron de ne pas porter à la connaissance de tiers la poursuite ordinaire numéro [...].

- IX. Les sûretés (garantie de loyer) d'un montant de 2'500 fr. constituées auprès de la Banque [...] sur le compte numéro [...] sont entièrement libérées, en capital et intérêts, en faveur des demandeurs X. _____ et H. _____, solidairement entre eux."

Par déterminations du 30 janvier 2013, le demandeur U. _____ (ci-après : le demandeur) a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des défendeurs X. _____ et H. _____ (ci-après : les défendeurs) et confirmé ses propres conclusions.

Par déterminations du même jour, les défendeurs ont conclu au rejet des conclusions du demandeur.

b) Par décision du 5 février 2013, la présidente du tribunal a joint les causes ouvertes par les parties en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

c) Le tribunal a tenu audience le 29 avril 2013. Les parties ont comparu personnellement, chacune assistée de son conseil. Les témoins [...], [...] et [...] ont été entendus.

Dans le cadre de l'audience, le demandeur a requis qu'il soit statué à titre préjudiciel sur la question de la prescription du droit des défendeurs à la restitution des loyers prétendument payés en trop, ceux-ci s'en étant remis à justice quant à la disjonction requise. Statuant sur le

siège, le tribunal a décidé de disjoindre la question de la prescription des prétentions des défendeurs relatives au loyer initial pour faire l'objet d'une instruction et d'un jugement séparés.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

b) En l'espèce, le présent appel a été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et porte sur des conclusions patrimoniales dont la valeur litigieuse est manifestement supérieure à 10'000 francs.

Pour ce qui a trait à la nature de la décision attaquée, on pourrait être tenté de qualifier cette dernière de décision incidente au sens des art. 237 al. 1 et 308 al. 1 let. a CPC, puisque les premiers juges ont rejeté le moyen de la prescription (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 9 ad art. 308 CPC). Toutefois, l'admission éventuelle de ce moyen ne mettrait pas fin à la totalité du procès, de sorte que le cas d'espèce n'entre pas exactement dans le champ d'application de ces dispositions. Il s'agit plutôt d'une décision partielle, prise à des fins de "simplification du procès" au sens de l'art. 125 let. a CPC et par laquelle les premiers juges ont tranché définitivement une partie seulement du litige. Une telle décision n'est pas définie par le CPC – contrairement à la LTF (loi du 17

juin 2005 sur le Tribunal fédéral; RS 173.110) – mais elle peut être assimilée à une décision finale au sens de l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 308 CPC).

La décision partielle est en réalité une décision "partiellement finale" (Corboz, Commentaire de la LTF, n. 7 ad art. 91 LTF). Elle statue définitivement sur une ou plusieurs des conclusions en cause, sans mettre totalement fin à la procédure (cas de cumul objectif et cumul subjectif d'actions). Il ne s'agit pas de plusieurs questions matérielles partielles d'une demande, mais de prétentions juridiquement distinctes "dont le sort est indépendant de celui qui reste en cause" (art. 91 let. a LTF).

L'appel est recevable contre une décision partielle (jugement sur partie) au sens de l'art. 91 let. a et b LTF. Ne constitue pas une telle décision celle par laquelle l'autorité de première instance a tranché une question préalable, par exemple en examinant si l'une des conditions nécessaires et cumulatives à l'obtention de prestations d'assurance (couverture d'assurance à telle date) était réalisée; elle n'a en effet pas statué sur un objet "dont le sort est indépendant" de celui qui reste en cause (CACI 24 février 2012/96). Il en va de même du jugement préjudiciel rendu dans le cadre d'une action en partage, par lequel le premier juge a dit qu'un codicille constituait une règle de partage et que certains terrains pouvaient faire l'objet d'un partage en nature (CACI 21 mai 2012/233) ou encore du jugement préjudiciel admettant que la créance était prescrite dans l'hypothèse où il s'agissait d'un prêt, tout en relevant que cette décision ne mettait pas fin au procès car la prétention pourrait reposer sur d'autres fondements que le prêt (CACI 28 janvier 2013/59).

En l'occurrence, la question de savoir si le présent appel est recevable au regard de la jurisprudence précitée peut rester ouverte dans la mesure où celui-ci doit de toute manière être rejeté sur le fond pour les motifs développés dans les considérants qui suivent.

2. a) 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, op. cit., nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250; JT 2011 III 43 et réf.).

b) A l'appui de son acte, l'appelant invoque une constatation inexacte des faits. Il remet ainsi en cause l'état de fait du jugement de première instance sur divers points qui apparaissent utiles pour déterminer le moment de la connaissance effective par les défendeurs de leur droit de répétition (cf. appel, pp. 3 et 4). Les éléments invoqués par l'appelant ressortant des pièces produites en première instance, l'état de fait du jugement attaqué a été complété, respectivement corrigé en conséquence. Cela étant, l'autorité d'appel est à même de statuer.

3. a) L'appelant ne remet pas en cause, à juste titre, la nullité du loyer initial entraînée par l'absence de notification d'une formule officielle lors de la conclusion du bail. Il soutient en premier lieu que la créance en restitution de l'indu invoquée par les intimés sur cette base serait en tous les cas frappée par la prescription de l'art. 67 al. 1 CO, vu que ces derniers ont eu connaissance de leur droit de répétition au plus tard le 27 juillet 2011, date à laquelle ils ont ouvert action en réduction de loyer auprès de la Commission de conciliation. Dans le cadre de cette précédente affaire, les parties étaient également en litige à propos du loyer, les intimés ayant sollicité une réduction fondée sur des défauts ayant affecté selon eux la jouissance de l'appartement loué. Dès lors, pour l'appelant, les intimés ne pouvaient pas ignorer, par le biais de leur mandataire spécialisé en droit du bail, que ce loyer était vicié à la base. Il serait ainsi évident que les intimés avaient parfaitement connaissance à cette époque déjà de la nullité de leur loyer et il leur incombait d'ouvrir action en restitution de

l'indu dans l'année ayant suivi cette prise de conscience. L'action des intimés ayant été ouverte le 26 août 2012, le délai relatif d'une année de l'art. 67 al. 1 CO était échu à cette date, de sorte que les premiers juges auraient eu tort de ne pas admettre que la créance était prescrite.

b) Aux termes de l'art. 67 al. 1 CO, l'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où la partie lésée a eu connaissance de son droit de répétition (délai relatif), et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit (délai absolu). La connaissance propre à déclencher le cours du délai annal de l'art. 67 al. 1 CO existe lorsque le créancier a acquis un tel degré de certitude sur les faits qui fondent son droit à la répétition que l'on peut dire, selon les règles de la bonne foi, qu'il n'a plus de raison ou n'a plus de possibilité de recueillir davantage d'informations, et qu'il dispose de suffisamment d'éléments pour ouvrir action, si bien que l'on peut raisonnablement attendre de lui qu'il le fasse (ATF 129 III 503 c. 3.4, JT 2004 I 278; TF 4C.250/2006 du 3 octobre 2006 c. 2.3). La certitude sur le droit de répétition suppose la connaissance de l'étendue approximative de l'atteinte au patrimoine, de l'absence de cause du déplacement patrimonial et de la personne de l'enrichi (ATF 129 III 503 c. 3.4 précité, JT 2004 I 278). Le débiteur de la prétention en restitution supporte le fardeau de la preuve des conditions de la prescription (Huwiler, Basler Kommentar, OR I, 5^e éd., Bâle 2011, n. 9 ad art. 67 CO). Selon l'art. 135 ch. 2 CO, la prescription est interrompue lorsque le créancier fait valoir ses droits par des poursuites, par une requête de conciliation, par une action ou une exception devant un tribunal ou un tribunal arbitral ou par une intervention dans une faillite.

c) En l'espèce, s'il est vrai que le conseil des défendeurs pratique régulièrement le droit du bail, aucun élément ne permet cependant d'affirmer qu'il aurait vérifié la validité formelle du loyer initial lorsqu'il a consulté les pièces remises par ses clients dans le cadre du litige portant sur l'état de la chose louée, et l'appelant ne le démontre pas davantage. Comme les premiers juges l'ont relevé, on ne peut retenir qu'un mandataire professionnel, dès qu'il est consulté par des locataires

pour un litige en droit du bail, doit systématiquement interroger ses mandants sur la notification ou non de la formule officielle lors de la conclusion du bail, alors même que le litige divisant les parties ne porterait pas nécessairement sur cette question. En outre, de simples suppositions ne permettent pas de conclure avec certitude que les intimés ont eu connaissance de leur droit de répétition avant le 26 avril 2012, date à laquelle la question de la validité formelle du loyer initial a été expressément soulevée par le Juge de paix du district de Lavaux-Oron. En conséquence, avec les premiers juges, on doit considérer que le délai de prescription relatif d'une année a commencé à courir le 26 avril 2012 et qu'il était loin d'être échu lorsque les intimés ont déposé leur requête de conciliation du 26 août 2012.

L'appelant ne conteste pas, à raison, le raisonnement des premiers juges relatif à la prescription absolue. Le bail est récent et il est manifeste que le droit de répétition invoqué par les intimés ne tombe pas sous le coup du délai absolu de dix ans.

Il s'avère ainsi que le jugement est bien fondé sur ce point.

4. Les moyens soulevés par l'appelant sous chiffres 3, 4 et 5 aux pp. 6 et 7 de l'appel ne portent pas sur la question préjudicielle de la prescription mais concernent d'autres points qui ne font pas l'objet du jugement attaqué. Il s'agit de la force de chose jugée de la proposition de jugement du 29 septembre 2011 s'agissant de la quotité du loyer, d'un éventuel abus de droit commis par les intimés et de la question de l'application de l'art. 12 al. 2 et 3 LJB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail; RSV 173.655) relatifs à la suppression de la gratuité de la procédure à l'égard d'une partie agissant de manière téméraire. On peut donc écarter ces moyens que l'appelant pourra reprendre devant le Tribunal des baux dans le cadre de la procédure en cours et portant sur les questions qui n'ont pas été tranchées dans le jugement préjudiciel attaqué.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'307 fr. 50 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, dès lors que les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 1'307 fr. 50 (mille trois cent sept francs et cinquante centimes), sont mis à la charge de l'appelant U._____.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 17 décembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Maryse Jornod (pour U. _____),
- Jean-Luc Veuthey, aab (pour X. _____ et H. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 30'750 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 du canton de Vaud.

Le greffier :