

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 février 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Courbat et Giroud Walther, juges
Greffier : M. Tinguely

Art. 2 al. 2 et 3 al. 2 CC ; art. 270 al. 2 CO ; art. 19 OBLF

Statuant sur l'appel interjeté par **P.**_____ et **D.**_____, tous deux à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 13 novembre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **Q.**_____ et **F.**_____, tous deux à [...], ainsi que d'avec **T.**_____, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 13 novembre 2014, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 19 octobre 2015, le Tribunal des baux a rejeté les conclusions prises par les demandeurs P. _____ et D. _____ à l'encontre des défendeurs F. _____, Q. _____ et T. _____ dans la procédure initiée par demande du 6 septembre 2013 (I) et dit que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (II).

En droit, les premiers juges ont estimé que les demandeurs, partie locataire, avaient fait preuve, à l'égard des défendeurs, partie bailleresse, d'une attitude contradictoire en remettant en cause le loyer initial après avoir paraphé un accord concernant une baisse de loyer. Pour les premiers juges, les circonstances conduisaient en outre à penser que la nullité du loyer initial avait été brandie par les demandeurs dans un contexte conflictuel, par mesure de représailles et pour mettre une pression supplémentaire sur la partie bailleresse dans le cadre du litige portant sur la validité du congé. Dès lors que ces circonstances relevaient d'une attitude contradictoire et de représailles constitutive d'abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil du 10 décembre 1907 ; RS 210), les premiers juges ont considéré que les demandeurs ne pouvaient pas se prévaloir de la nullité des loyers initiaux convenus dans le contrat de bail des 19 et 27 mai 2009 en faisant valoir l'absence de notification de la formule officielle lors de la conclusion du bail, de sorte que leurs conclusions devaient être rejetées. Par ailleurs, le Tribunal des baux a retenu qu'ayant soumis leur litige à un consultant juridique de l'ASLOCA préalablement à la transaction extra-judiciaire à laquelle celui-ci avait participé, les demandeurs devaient se laisser imputer soit la connaissance, dès le début de l'année 2012, de la nullité du loyer initial, soit l'omission du consultant, qui avait eu le contrat de bail entre les mains et qui aurait dû déceler la problématique de l'absence de remise de la formule officielle ad hoc. Dans ces circonstances, les demandeurs ne pouvaient pas invalider la convention en faisant valoir l'existence d'une erreur essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO (loi fédérale du 30 mars 1911

complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220).

B. Par acte du 19 novembre 2015, P._____ et D._____ ont interjeté appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, à son annulation.

Q._____, F._____ et T._____ n'ont pas été invités à se déterminer.

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

1. Les 19 et 27 mai 2009, les demandeurs P._____ et D._____, partie locataire, et le défendeur T._____ se sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces et demie d'environ 97 m² dans les combles de l'immeuble [...], [...], à [...], qui correspondait au lot n° [...] de la parcelle n° [...] de la Commune de [...], immeuble constitué en propriété par étages. Le contrat comprend en outre la location d'une place de parc extérieure (n° [...]) et d'une place de parc intérieure (n° [...]). Prévu pour durer initialement du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2012, le bail devait se renouveler pour un an et ensuite de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance. Le loyer mensuel net initial du logement a été fixé à 1'500 fr., montant auquel s'ajoutaient les sommes de 150 fr. à titre de forfait de chauffage et eau chaude et de frais accessoires, de 50 fr. pour la place de parc extérieure et de 100 fr. pour la place de parc intérieure. Le contrat mentionnait comme critère de fixation du loyer un taux d'intérêt hypothécaire de 3.5%.

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

2. Le 2 mars 2010, les défendeurs Q._____ et F._____ sont devenus propriétaires du lot litigieux, reprenant ainsi, en vertu de l'art. 261 al. 1 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; RS 220), le bail en lieu et place de T._____.

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

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

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

Par courrier du 1^{er} février 2012 adressé aux défendeurs, préparé par K._____, les demandeurs ont rectifié leur demande de baisse de loyer du 5 décembre 2011 en ce sens que le loyer devait être arrêté à 1'340 francs. Par courrier du même jour, ils ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Gros-de-Vaud (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête de conciliation, en indiquant que leur dossier était suivi par K._____.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par demande du 11 avril 2013 adressée au Tribunal des baux et dirigée contre le défendeur F. _____, les demandeurs P. _____ et D. _____, agissant par l'intermédiaire de l'avocat consulté dans

l'intervalle, en faveur duquel ils ont signé une procuration le 12 mars 2013, ont conclu à la nullité, subsidiairement à l'annulation de la résiliation du 31 octobre 2012. Plus subsidiairement, ils ont conclu à la prolongation du bail jusqu'au 31 mars 2017.

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

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

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

9. Par demande du 6 septembre 2013 adressée au Tribunal des baux, P._____ et D._____ ont pris les conclusions suivantes à l'encontre de Q._____, F._____ et T._____ :

« I.- La demande est admise.

II.- Le loyer mensuel net de l'appartement de "3.5 pièces" au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...], à 1307 [...], des places de parc intérieure et extérieure/garage, loués par les demandeurs, selon contrat de bail des 19 et 27 mai 2009, est nul.

III.- Le loyer mensuel net de l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus est fixé à CHF 900.- dès et y compris le 1^{er} juillet 2009.

IV.- Le loyer mensuel net de la place de parc extérieure mentionnée sous chiffre I.- ci-dessus est fixé à CHF 40.- par mois dès et y compris le 1^{er} juillet 2009.

V.- Le loyer mensuel net de la place de parc intérieure/garage mentionnée sous chiffre I.- ci-dessus est fixé à CHF 75.- dès et y compris le 1^{er} juillet 2009.

VI.- Les défendeurs F._____, Q._____ et T._____, solidairement entre eux, subsidiairement selon une clé de répartition qui sera fixée à dire de justice, sont les débiteurs des demandeurs P._____ et D._____, solidairement entre eux, des parts de loyer que ceux-ci ont payées en trop pour l'appartement et les places de parc intérieure et extérieure mentionnés sous chiffre I.- ci-dessus et leur en doivent immédiat paiement.

VII.- La garantie de loyer constituée par P._____ et D._____, en relation avec l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus est réduite à CHF 1'800.-, la banque dépositaire étant invitée à libérer en faveur de P._____ et D._____, solidairement entre eux, tout montant en capital et intérêt dépassant cette somme. »

10. Par courrier du 27 septembre 2013, complété le 15 octobre 2013, le défendeur T._____ s'est déterminé sur la demande, en concluant implicitement à son rejet.

A l'appui de sa détermination, il a notamment indiqué que le loyer mensuel net de 1'500 fr. n'avait pas été modifié lors des précédents changements de locataires intervenus en 2007, 2008 et 2009.

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

« Dès et y compris le 1er juillet 2012, le loyer de l'appartement mentionné sous chiffre II ci-dessus et des places de parc mentionnées sous chiffres IV et V ci-dessus est baissé de 9,48% ».

12. Le 18 décembre 2013, les défendeurs Q._____ et F._____ ont produit un mémoire de réponse, par lequel ils ont conclu à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet.

A l'appui de leurs conclusions, ils ont en particulier soutenu que les demandeurs commettaient un abus de droit en invoquant la nullité du loyer. Ils ont en outre soulevé l'exception de prescription s'agissant des prétentions en enrichissement illégitime.

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

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

14. Une audience s'est tenue le 13 février 2014 devant le Tribunal des baux en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs, à l'exception du défendeur T._____, qui a comparu seul. Lors de l'audience, les défendeurs Q._____ et F._____ ont pris une conclusion nouvelle tendant à être relevés par le défendeur T._____ de tout éventuel montant auquel ils pourraient être condamnés et cela tant que durait le contrat de bail conclu avec les demandeurs. Le défendeur T._____ a conclu au rejet de cette conclusion. Les demandeurs ont pour leur part modifié leurs conclusions III à V en ce sens que, dès le 1^{er} juillet 2009, le loyer mensuel net de l'appartement soit fixé à 750 fr. (III), le loyer de la place de parc extérieure à 25 fr. (IV) et le loyer de la place de parc intérieure à 50 fr. (V).

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

15. Une deuxième audience s'est tenue le 6 mai 2014 devant le Tribunal des baux en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs, à l'exception du défendeur T._____, qui a comparu seul. Les demandeurs ont pris une conclusion V bis nouvelle tendant à ce qu'à partir du 1^{er} juillet 2012, le loyer des deux places de parc intérieures louées par les demandeurs soit fixé à 37 fr. 50 par mois et par place de parc. Ils ont également complété leur conclusion VI en ce sens que les défendeurs, solidairement entre eux, subsidiairement selon une clé de répartition fixée à dire de justice, soient également débiteurs des demandeurs des loyers payés en trop pour les deux places de parc faisant l'objet de la conclusion nouvelle V bis, la conclusion originelle VI étant maintenue pour le surplus. Les demandeurs ont également modifié leur conclusion VII en sollicitant que la garantie de loyer soit réduite à 1'500 francs. Les défendeurs Q._____ et F._____ ont conclu au rejet des conclusions nouvelles et modifiées. Quant au défendeur T._____, il s'est prévalu du fait qu'il n'était pas concerné par la deuxième place de parc intérieure louée à partir du 1^{er} juillet 2012.

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

16. L'audience de jugement s'est tenue le 11 septembre 2014 devant le Tribunal des baux en présence des parties, assistées de leurs conseils respectifs, à l'exception du défendeur T._____, qui a comparu seul. Les demandeurs ont modifié leur conclusion V bis en ce sens que le loyer de chaque place de parc intérieure soit fixé à 34 fr. par mois et par place de parc. Ils ont en outre chiffré leur conclusion VI à 51'597 fr., soit 29'700 fr. pour la période du 1^{er} juillet 2009 au 30 juin 2012 et 21'897 fr. pour la période du 1^{er} juillet 2012 au 30 septembre 2014.

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]), dans les causes patrimoniales pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai d'appel est de trente jours (art. 311 al. 1 CPC).

Vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit en principe prendre des conclusions sur le fond. Ses conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3. et 6 ; TF 4D_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). Il n'est fait exception à la règle de l'irrecevabilité des conclusions en annulation que si l'autorité, en cas d'admission du recours, ne serait de toute manière pas en mesure de statuer elle-même sur le fond, en particulier faute d'un état de fait suffisant, et ne pourrait que renvoyer la cause à l'autorité inférieure (cf. ATF 134 III 379 consid. 1.3 et l'arrêt cité). L'absence de conclusions en réforme ne fait, dans un tel cas, pas obstacle à l'entrée en matière sur le recours, qui sera rejeté si le moyen d'ordre formel est écarté (TF 5A_936/2013 du 8 juillet 2014 consid. 2.1.3).

1.2 En l'espèce, l'appel formé par P._____ et D._____ ne contient pas de conclusions en réforme, les appelants se bornant à solliciter l'annulation du jugement rendu le 13 novembre 2014 par le Tribunal des baux.

A la lecture des considérants du jugement entrepris, on constate cependant que les premiers juges ne sont pas entrés en matière sur la question de la fixation du loyer initial et ne l'ont pas instruite, estimant que les appelants commettaient un abus de droit en se prévalant de la nullité du loyer initial. Il s'ensuit que, si l'appel devait être admis, la Cour de céans ne serait pas en mesure de fixer elle-même le loyer initial, l'état de fait étant inexistant sur cet aspect du litige.

Dans ces circonstances, il y a lieu de retenir que la conclusion en annulation des appelants est formellement recevable, la Cour de céans pouvant dès lors entrer en matière sur l'appel.

Au reste, formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance portant sur une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135).

3.

3.1 Les appelants contestent avoir commis un abus de droit en invoquant l'absence d'avis de fixation du loyer initial sur formule officielle

lors de la conclusion du bail et la nullité du loyer initial que ce défaut implique. Les appelants font valoir à cet égard qu'ils n'auraient eu connaissance du vice qu'après consultation de leur conseil actuel, soit au mois de mars 2013, leur ignorance à ce sujet étant jusqu'alors présumée par la loi. Ils se prévalent en outre des témoignages de K._____ et de R._____, selon lesquels la question de la nullité du loyer initial n'a pas été abordée lors de leurs consultations données dans le cadre de l'ASLOCA.

3.2

3.2.1 Lorsque la fixation du loyer initial est nulle, en particulier en l'absence de notification d'une formule officielle indiquant le montant du loyer payé par le locataire précédent, obligatoire dans le canton de Vaud (cf. art. 270 al. 2 CO et 19 OBLF [ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11]) ; loi vaudoise sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire [LFOCL ; RSV 221.315] et arrêté du Conseil d'Etat du 26 mars 2014 [ALFOCL ; RSV 221.315.1]), le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul de deux actions (art. 90 CPC) : la première tend, après constatation (à titre préjudiciel) de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.3)

3.2.2 La nullité peut être constatée par le juge en tout temps, sauf abus de droit de la part de celui qui s'en prévaut (Dietschy, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2010, n. 81 ad art. 270 CO). Le principe contenu à l'art. 2 al. 2 CC (« L'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi ») permet à cet égard de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes. L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » implique que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas

typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 140 III 583 consid. 3.2.4 ; TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1).

Lorsque la loi soumet la validité d'un acte à une certaine forme et que les parties ont exécuté le contrat, celle qui s'est rendu compte par la suite du vice commet un abus de droit en l'invoquant dans le cas où elle aurait dû s'en rendre compte plus tôt ou tarde à faire valoir celui-ci après l'avoir découvert (Steinauer, Traité de droit privé suisse II/1, Le Titre préliminaire du Code civil et Droit des personnes, Bâle 2009, n. 595, p. 225).

En matière de nullité du loyer initial, le Tribunal fédéral donne notamment l'exemple du locataire qui, ne s'étant aperçu qu'ultérieurement du vice de forme, a omis de protester dans un délai raisonnable ; dans un tel cas, on peut inférer qu'il considère le loyer comme non abusif et renonce à le contester devant l'autorité, validant ainsi le montant convenu et guérissant les effets du vice de forme (TF 4A_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1 et la référence citée). Le Tribunal fédéral tient également pour un élément caractéristique de l'abus de droit le fait que l'invocation de la nullité pour vice de forme par le locataire survienne dans un contexte conflictuel qui la fait apparaître comme une mesure de représailles à l'égard du bailleur (ATF 123 III 70 consid. 3d).

A l'inverse, le seul fait d'avoir payé sans discuter son loyer pendant un long laps de temps ne permet pas à lui seul de retenir que le locataire commet un abus de droit en invoquant la nullité du loyer initial (TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3). Les juges fédéraux ont précisé à cet égard que l'étendue du devoir de diligence du locataire devait s'apprécier selon les circonstances concrètes (TF 4A_256/2015 du 17 septembre 2015 consid. 3.3).

3.2.3 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 et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3). La connaissance propre à déclencher le cours annal prescrit par cette disposition 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. 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 (ATF 129 III 503 consid. 3.4 précité).

La reconnaissance d'un abus de droit à se prévaloir de la nullité du loyer initial fait échec à l'action en répétition des art. 62 ss CO, quand bien même celle-ci aurait été ouverte dans les délais prescrits (Steinauer, op. cit., n. 586, p. 220).

3.2.4 Selon l'art. 3 al. 2 CC, nul ne peut invoquer sa bonne foi si elle est incompatible avec l'attention que les circonstances permettraient d'exiger de lui. Il appartient au juge de déterminer le degré d'attention requis pour que la bonne foi d'une partie puisse être admise (ATF 116 II 459). La mesure de l'attention commandée par les circonstances doit être déterminée d'après un critère objectif, c'est-à-dire indépendamment des connaissances et aptitudes particulières de la partie (ATF 131 III 418). Dans ce contexte, l'obligation du mandataire de connaître la situation est opposable au mandant (ATF 111 Ib 213).

La Cour de céans a déjà jugé à cet égard que l'on ne pouvait pas exiger du mandataire professionnel, consulté par des locataires pour un litige fondé sur des défauts de la chose louée, de devoir systématiquement interroger ses mandants sur la notification ou non de la formule officielle lors de la conclusion du bail, alors que le litige divisant

les parties ne portait pas nécessairement sur cette question (CACI 16 décembre 2013/671 consid. 3c).

3.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que le loyer stipulé dans le bail signé les 19 et 27 mai 2013 est nul faute de remise de la formule officielle prévue à cet effet. Il résulte ainsi des considérations exposées ci-dessus (cf. consid. 3.2.1-3.2.3) que les appelants étaient en principe fondés à agir en fixation du loyer initial et en répétition des loyers éventuellement versés en trop, par un cumul d'actions au sens de l'art. 90 CPC, sous les seules réserves de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) et de la prescription annale de l'action en enrichissement illégitime (art. 67 al. 1 CO).

Ainsi, pour apprécier le bien-fondé des prétentions des appelants sous l'angle de la prescription de l'art. 67 al. 1 CO et de l'abus de droit, il revenait aux premiers juges de déterminer en premier lieu à partir de quel moment la partie locataire avait eu ou pouvait avoir eu connaissance de la nullité du loyer initial.

A cet égard, le Tribunal des baux a considéré que les appelants devaient savoir depuis le 31 janvier 2012, date de leur entretien avec K._____, consultant juridique auprès de l'ASLOCA, que le loyer initial était nul, le consultant de l'ASLOCA ayant disposé à cette occasion d'un exemplaire du bail litigieux lui permettant de calculer la baisse de loyer à laquelle les appelants pouvaient prétendre sur la base du loyer initial. Pour les premiers juges, dès lors que, dans ce contexte, il appartenait au consultant de vérifier la validité du bail, l'omission de ce dernier devait être imputée aux appelants. Il en résultait que ceux-ci, d'une part, ne pouvaient pas se prévaloir d'une erreur de droit essentielle (art. 24 al. 1 ch. 4 CO) pour invalider la transaction extrajudiciaire conclue le 13 février 2012 ; d'autre part, leur attitude devait être qualifiée de contradictoire et ne méritait donc pas d'être protégée par le droit, dès lors que les intéressés remettaient en cause le loyer initial après avoir pourtant conclu une transaction extrajudiciaire portant sur le loyer, cela avec l'aide du consultant de l'ASLOCA.

3.4 C'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que les appelants devaient se laisser imputer les conseils apportés par le consultant K. _____.

En effet, lors de l'entretien du 31 janvier 2012, la question de la validité des bases de calcul du loyer devait obligatoirement être abordée par le consultant pour déterminer la baisse de loyer à laquelle les locataires pouvaient avoir droit, et avec elle celle de la validité du loyer initial, cette dernière problématique influant sur la validité même du loyer, ce que le consultant ASLOCA, spécialiste en droit du bail, devait savoir. Savoir si la question de la nullité du loyer initial avait été ou non effectivement abordée dans le cadre de la consultation du 31 janvier 2012 est sans importance dès lors qu'elle aurait dû l'être, au vu de la problématique qui était concrètement soumise au consultant spécialisé.

C'est en vain que les appelants se prévalent d'un arrêt de la Cour de céans relatif au devoir de diligence exigé du mandataire professionnel en droit du bail (CACI 16 décembre 2013/671, déjà cité). Ainsi que cela ressort expressément des considérants de l'arrêt précité (cf. consid. 3), le litige portait en l'occurrence sur une action en constatation de la nullité du loyer initial qui avait été introduite plus d'une année après une précédente action fondée sur des défauts de la chose louée. La Cour de céans a alors estimé que le devoir de diligence du mandataire n'imposait pas à ce dernier de vérifier, au moment où il était consulté dans le contexte des défauts de la chose louée, si le loyer initial avait fait l'objet d'une notification au moyen de la formule officielle, puisque le litige ne portait alors pas sur cette question.

La situation qui s'est présentée à la Cour de céans dans la cause précitée n'est donc en rien comparable avec le cas d'espèce, qui impose d'examiner le devoir de diligence imputable au mandataire agréé ASLOCA des appelants à la lumière de la demande de baisse de loyer qu'ils entendaient formuler, pour laquelle l'examen de la validité des bases de calcul du loyer était essentiel.

Dans ce contexte, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu l'existence d'une attitude contradictoire de la partie locataire, qui avait conclu, dans un premier temps une transaction extrajudiciaire portant sur le montant du loyer en bénéficiant des conseils d'un spécialiste, avant de remettre en cause ce loyer en se prévalant de la nullité formelle du loyer initial. Une telle attitude est constitutive d'un abus de droit au sens de l'art. 2 al. 2 CC, sans qu'il soit besoin d'examiner si elle présente en outre un aspect chicanier ou de représailles en lien avec la procédure en contestation du congé alors pendante.

Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté pour ce motif déjà.

4. Même si les appelants ne remettent pas en cause ce point en procédure d'appel, il faut au demeurant admettre que la transaction extrajudiciaire conclue le 13 février 2012 ne peut pas valablement être invalidée par le courrier de la partie locataire du 9 janvier 2014, faute de toute erreur de droit susceptible d'être qualifiée d'essentielle au sens de l'art. 24 al. 1 ch. 4 CO.

5. Au surplus, le Tribunal fédéral a considéré que la nullité formelle d'une modification d'un contrat de bail devait être invoquée au plus tard à l'encontre de la prochaine modification du bail intervenant dans le respect des formes prescrites, à défaut de quoi cette dernière modification emportait modification du bail dans la mesure correspondante. Les juges fédéraux ont ainsi considéré, dans le cas qui leur était soumis, que le locataire n'était plus fondé à se prévaloir de la nullité formelle d'une prétention unilatérale du bailleur (en l'occurrence, la restitution de deux locaux annexes sans réduction correspondante du loyer et en l'absence de toute notification sur formule officielle prévue à l'art. 269d al. 1 et 3 CO) après avoir renoncé à contester d'autres modifications du loyer, formellement valables, mais fondées sur des bases de calcul erronées (en l'occurrence, baisse de loyer fondée sur l'évolution du taux d'intérêts hypothécaires, de l'indice suisse des prix à la consommation, partiellement compensée par une hausse des coûts et une

adaptation des frais accessoires), ces modifications ayant déployé leurs effets en l'absence de contestation (TF 4A_256/2015 du 17 septembre 2015 consid. 3.4).

Au regard de la jurisprudence précitée, on doit considérer que ce qui vaut pour l'absence de contestation d'une prétention unilatérale du bailleur imposant le respect de la notification par le biais d'une formule officielle vaut *a fortiori* lorsque l'adhésion de la partie locataire intervient dans le cadre d'une convention portant sur une baisse de loyer, pour laquelle la loi ne prescrit aucune forme.

Il en résulte qu'après avoir conclu la transaction extrajudiciaire du 13 février 2012, les appelants n'étaient plus fondés à remettre en cause la validité du loyer initial.

6. Il résulte de ce qui précède que 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 2'800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal
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 2'800 fr. (deux mille huit cents francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.

- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 9 février 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me César Montalto, av. (pour Mme P. _____ et M. D. _____),
- M. Thierry Zumbach, aab. (pour Mme Q. _____ et M. F. _____),

- M. T. _____,

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

- 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).

Le greffier :