

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 juin 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Colombini et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Gudit

Art. 1, 269, 269a-d, 270, 270c-d CO ; 17 et 19 OBLF

Statuant sur les appels interjetés par **S.**_____, à [...],
demanderesse, et par **R.**_____, **M.**_____, **X.**_____, **Z.**_____ et
D._____, à [...], défendeurs, contre le jugement disjoint rendu le 6 juin
2017 par le Tribunal des Baux dans la cause divisant la première
appelante d'avec les cinq autres, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement disjoint du 6 juin 2017, dont les considérants ont été adressés aux parties le 25 janvier 2018, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges) a prononcé que la clause d'indexation du loyer, prévue par le contrat de bail à loyer conclu le 16 mai 2014 par la demanderesse S._____, d'une part, et les défendeurs M._____ et R._____, d'autre part, portant sur un appartement de 6.5 pièces sis au 3^e étage de l'immeuble [...], n'était pas nulle (I), que la clause d'indexation du loyer, prévue par le contrat de bail à loyer conclu le 25 juin 2014 par la demanderesse, d'une part, et les défendeurs Z._____ et X._____, d'autre part, portant sur un appartement de 6.5 pièces sis au 1^{er} étage du même immeuble, n'était pas nulle (II), que la clause de fixation du loyer (clause 3), la clause d'indexation du loyer et la clause 6.12, prévues par le contrat de bail à loyer conclu le 8 mars 2011 par la demanderesse, d'une part, et la défenderesse D._____, d'autre part, portant sur un appartement de 6.5 pièces sis au 1^{er} étage du même immeuble, n'étaient pas nulles (III), que les clauses 5.1 et 5.2 du bail à loyer mentionné sous chiffre III et liant la défenderesse D._____ à la demanderesse étaient nulles, dans la mesure où elles ne concernaient pas les frais de chauffage et d'eau chaude (IV), et a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V).

En droit, les premiers juges étaient amenés à statuer sur la contestation, par les locataires R._____, M._____, X._____, Z._____ et D._____, de la validité de plusieurs clauses de leurs contrats de baux à loyer conclus avec la bailleuse S._____, soit une clause d'indexation du loyer pour tous les locataires et en plus, pour la locataire D._____, des clauses concernant la fixation du loyer (clause 3), la hausse de loyer après travaux importants ou plus-value (clause 6.12) et les acomptes de chauffage et frais accessoires (clauses 5.1 et 5.2). Ils ont considéré, s'agissant des clauses d'indexation, qu'il n'y avait pas lieu d'admettre que les locataires puissent remettre en cause le principe même de l'indexation dans le cadre de l'examen du loyer initial prévu par

les art. 270 et 270c CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), qu'une mention spécifique de la clause d'indexation dans la formule officielle de notification du loyer initial ne se justifiait pas et que les clauses d'indexation litigieuses respectaient pour le surplus les conditions matérielles posées par la loi et la jurisprudence en la matière. S'agissant du grief selon lequel les clauses litigieuses auraient revêtu un caractère insolite et n'auraient pas fait l'objet d'un consentement valable des locataires, les premiers juges l'ont rejeté en relevant notamment qu'une clause d'indexation ne sortait pas notablement du cadre légal et qu'elle n'entraînait pas une atteinte particulière aux intérêts juridiques du locataire qui aurait accepté une telle clause sans s'en rendre compte. Concernant le cas particulier de la locataire D. _____ - laquelle soutenait que l'indexation, non prévue dans son contrat de bail à loyer initial, lui aurait été imposée par la signature d'un second contrat -, les premiers juges ont estimé qu'elle avait signé le nouveau bail en toute connaissance de cause et qu'elle s'était accommodée des nouveaux paramètres de fixation du loyer proposés par la bailleuse. Sur la question de la validité de la clause 6.12 du bail de cette même locataire, les premiers juges ont considéré que la fixation d'un délai n'était pas impérative et que le fait que la clause ne prévoie aucun délai particulier pour la notification d'une hausse de loyer n'empêchait pas sa validité. Finalement, les premiers juges ont estimé que les frais prévus aux art. 5.1 et 5.2 du contrat de bail de D. _____ et ne concernant pas exclusivement les frais de chauffage et d'eau étaient nuls, dans la mesure où leur mention ne permettait manifestement pas à la locataire de se faire une idée précise des frais qui seraient mis à sa charge au moment de la conclusion du contrat.

B. **a)** Par acte d'appel du 26 février 2018, la demanderesse a principalement conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du ch. IV du dispositif du jugement du 6 juin 2017, en ce sens qu'il soit prononcé que la clause 5.1 du contrat de bail à loyer conclu le 8 mars 2011 avec D. _____ n'est pas nulle, le ch. IV du dispositif demeurant le même s'agissant de la clause 5.2 du bail concerné (II). Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement (III).

Par réponse du 7 mai 2018, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de l'appel (I) et subsidiairement à son rejet et au maintien du ch. IV du jugement entrepris (II et III).

b) Par acte d'appel du 28 février 2018, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à la réforme des ch. I à III du jugement entrepris en ce sens qu'il soit constaté que les clauses 6.9 et 6.11 du contrat de bail de M. _____ et R. _____ - indexation du loyer et augmentation du loyer à la suite de prestations supplémentaires en cours de bail - (II.1), les clauses 6.10 et 6.12 du contrat de bail de Z. _____ et X. _____ - indexation du loyer et augmentation du loyer à la suite de prestations supplémentaires en cours de bail - (II.2) et les clauses 3, 6.10 et 6.12 du contrat de bail de D. _____ - fixation du loyer, indexation du loyer et augmentation du loyer à la suite de prestations supplémentaires en cours de bail - (II.3) sont nulles, le jugement entrepris étant maintenu pour le surplus (III). Subsidiairement, les défendeurs ont conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause au Tribunal des Baux pour nouvelles instruction et décision (IV).

A l'appui de leur appel, les défendeurs ont produit un bordereau de quatre pièces.

Par réponse du 7 mai 2018, S. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. **a)** Un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 6 pièces sis au 1^{er} étage de l'immeuble [...], a été conclu le 24 mai 2004 entre, d'une part, [...] en qualité de bailleuse et, d'autre part, V. _____ et la défenderesse D. _____ en qualité de locataires.

Initialement prévu pour durer du 1^{er} août 2004 au 30 septembre 2005, ce bail se renouvelait ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance. Le loyer initial net était fixé à 2'900 fr. par mois, sur la base d'un indice suisse des prix à la consommation (ci-après : ISPC) de 103.6 (base 2000) et d'un taux d'intérêt hypothécaire de 3.25 % ; s'y ajoutait un acompte mensuel de 200 fr. pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires.

b) Le 23 avril 2010, à la suite d'une fusion de sociétés, l'immeuble précité est devenu la propriété de la demanderesse et appelante S._____, société de droit suisse active dans le domaine immobilier, inscrite au Registre du commerce le [...] et dont le siège est à [...].

c) Peu après le divorce de la défenderesse D._____ d'avec V._____, un nouveau contrat de bail à loyer portant sur le même appartement - bien que désormais décrit comme comportant 6.5 pièces - a été conclu le 8 mars 2011 entre la demanderesse et celle-ci, à laquelle le logement familial avait été attribué par le juge du divorce.

D'une durée initiale du 1^{er} avril 2011 au 31 mars 2016, ce contrat prévoit ensuite un renouvellement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. L'art. 3 de ce bail fixe le loyer initial net à 2'900 fr. par mois sur la base de l'ISPC de janvier 2011, à un indice de 103.8 (base 2005). Un acompte de 200 fr. est en outre prévu pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires, avec un renvoi aux art. 28 ss RULV (Règles et usages locatifs du Canton de Vaud) et aux art. 5.1 et 5.2 du bail, dont la teneur est la suivante :

« 5. Acomptes de chauffage et frais accessoires

5.1 Le locataire participe - même en cas d'absence prolongée - aux dépenses occasionnées par les services généraux de chauffage, d'eau chaude et de climatisation (si elle existe) de l'immeuble. Elles seront réparties entre les locataires au prorata du volume

des locaux loués ou, s'il en existe, selon relevé des compteurs. Ces dépenses sont notamment celles de :

- combustible
- l'énergie électrique ou autre utilisée pour les brûleurs et les pompes
- les frais d'exploitation d'énergie de substitution
- nettoyage, décrassage, ramonage de la chaudière et de la cheminée
- révision périodique de l'installation de chauffage, des réservoirs à mazout
- détartrage du bouilleur et des conduites d'eau chaude
- ébouage des installations
- entretien du brûleur
- salaire du chauffeur et prestations sociales y relatives
- frais de relevés des compteurs
- taxes publiques actuelles et futures (notamment charges de préférence, épuration des eaux, taxes d'égouts, évacuation et destruction des ordures)
- frais d'entretien, de révision et de télésurveillance
- primes d'assurances pour les installations
- eau froide (consommation et abonnement)
- auxquels s'ajoutent les frais d'administration du bailleur à raison de 5 % du coût total.

Le décompte de chauffage général et des frais annexes est arrêté annuellement à la date fixée par le bailleur. Dès l'expédition des décomptes et pendant 30 jours, les comptes, les justificatifs de l'exercice écoulé et le tableau de répartition sont tenus à la disposition du locataire au bureau de la gérance. Sauf contestation dans un délai de 45 jours, le décompte est réputé accepté. Si les locaux loués sont dotés d'un moyen de chauffage individuel (chaudière, chauffe-eau, cheminée, etc.), les frais de service et d'entretien de toute l'installation incombent au locataire, qui en est seul responsable (convention écrite contraire réservée). Le bailleur peut adapter en tout temps, moyennant un préavis de 30 jours, les acomptes fixés sous chiffre 7 si ceux-ci ne couvrent pas les frais.

Les frais de maintenance et d'administration peuvent être calculés en fonction des dépenses effectives ou portés en compte jusqu'à concurrence des taux usuels.

Fourniture d'énergie depuis une centrale extérieure (OBLF art. 6a) :

Peuvent entrer en ligne de compte les dépenses effectives lorsque le bailleur se fournit en énergie pour le chauffage et l'eau chaude auprès d'une centrale qui est située hors de l'immeuble et qui ne fait pas partie des frais d'équipement de l'immeuble approvisionné.

- 5.2 Les frais accessoires font l'objet d'un décompte annuel séparé ou de rubriques distinctes dans le décompte de chauffage et d'eau chaude. Les frais accessoires sont calculés sur la base des dépenses effectives lorsqu'elles peuvent être décomptées ou au prorata du volume des locaux loués. Ces frais comprennent notamment ceux de :

- Conciergerie : salaire du concierge y compris toutes les charges sociales et assurances ; produits de nettoyage et d'entretien, le carburant, la révision et l'amortissement des machines utilisées (tondeuse à gazon, fraise à neige, etc.), les frais de déneigement, ainsi que l'entretien des aménagements extérieurs
- frais éventuels de surveillance de l'immeuble
- tous travaux de désinfection et de dératisation de l'immeuble
- entretien des jardins (pelouses, tailles, etc.)
- entretien des extérieurs (routes, rampe d'accès au parking, cheminements piétonniers, etc...)
- raccordement radio-TV à l'exception de la redevance individuelle due directement par le locataire à Billag SA
- télé-réseau
- consommation de courant pour les installations générales des locaux communs, cages d'escaliers, extérieurs, buanderie, etc., ainsi que la fourniture des ampoules, néons et fusibles
- contribution aux frais d'éclairage des routes, places de parc et jardins
- primes d'assurances bris de glace des locaux communs
- frais d'exploitation et de maintenance (tous abonnements inclus) des installations communes, notamment ascenseur, lavage, tout contrat d'entretien divers y relatifs,
- toutes autres taxes publiques et privées actuelles et futures
- curage des canalisations
- mise à disposition du locataire y compris les ascenseurs, extincteurs, colonne de lavage et de séchage, porte automatique du parking, ventilation, etc.,
- les taxes d'enlèvement des ordures pour autant qu'elles ne soient pas facturées directement aux locataires
- auxquels s'ajoutent les frais administratifs du bailleur à raison de 5 % du coût total (frais d'établissement du décompte) ».

L'art. 6 du contrat, intitulé « Clauses complémentaires », comporte 43 chiffres. Les chiffres 6.6, 6.10 et 6.12 ont le contenu suivant :

« 6.6 Après la première année du bail, le locataire bénéficie d'un droit de résiliation exceptionnel, à exercer au 31 mars (article 1) de chaque année, moyennant un avis de résiliation écrit donné et reçu au moins quatre mois à l'avance (art. 2). Cette date ne peut être utilisée que dans le cadre d'une résiliation donnée par le locataire mais en aucun cas être interprétée comme une échéance du bail dans le cadre d'une modification de loyer.

(...)

6.10 Le loyer de l'art. 3 peut être indexé annuellement, conformément à l'art. 17 OBLF, en fonction de l'augmentation de l'ISPC, laquelle peut être reportée à hauteur de 100 % sur le loyer.

(...)

6.12 Le locataire prend note que le bailleur se réserve le droit de pratiquer une hausse de loyer si d'éventuels travaux importants ou plus-value étaient entrepris ».

d) Le jour de la conclusion du contrat, la gérance de la demanderesse, [...], a notifié à la défenderesse D. _____ une formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Cette formule indique que le loyer mensuel dû par le précédent locataire depuis le 1^{er} juillet 2003 s'élevait à 2'900 fr. et que l'acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires se montait à 200 francs. La formule, contresignée par la locataire, comporte par ailleurs la mention « Inchangés » à la rubrique « Motif de la hausse éventuelle ».

e) Par courrier du 30 mai 2011, la gérance a en substance fait savoir à la défenderesse D. _____ qu'à la suite de l'établissement de son bail le 8 mars 2011, elle avait omis d'insérer une clause dans la mesure où, étant donné que le transfert de bail en sa faveur avait été ordonné par le Juge à la suite de son divorce, son ancien conjoint demeurerait responsable du paiement du loyer pendant une durée de deux ans au maximum selon l'art. 121 al. 2 1^{re} phrase CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210). La gérance a indiqué que son courrier valait pour le surplus avenant au bail à loyer, dont les autres clauses et conditions demeuraient inchangées.

f) Le 27 novembre 2013, la demanderesse et la défenderesse D. _____ ont conclu un avenant au bail, par lequel l'acompte de charge mensuel a été porté à 340 fr. dès le 1^{er} avril 2014.

2. a) Un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 6.5 pièces sis au 3^e étage de l'immeuble précité a été conclu le 16 mai 2014 entre, d'une part, la demanderesse en qualité de bailleuse et, d'autre part, les défendeurs M. _____ et R. _____ en qualité de locataires.

Prévu pour durer du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2019, ce contrat doit ensuite se renouveler de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance. L'art. 3 de ce bail fixe le loyer initial net à 2'300 fr. par mois sur la base de l'ISPC du mois d'avril 2014, à un indice de 99.2 (base 2010). Un acompte de 200 fr. est

également prévu pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires, avec un renvoi aux art. 28 ss RULV ainsi qu'aux art. 5.1 et 5.2 du contrat, qui ont le même contenu que les dispositions du bail liant la demanderesse et la défenderesse D._____, reproduites ci-dessus (cf. *supra* let. C.1.c).

L'art. 6 du contrat, intitulé « Clauses complémentaires », comporte 41 chiffres. Les chiffres 6.5, 6.9 et 6.11 sont similaires aux clauses 6.6, 6.10 et 6.12 du bail liant la demanderesse à la défenderesse D._____, le terme de résiliation du locataire étant toutefois fixé au 30 juin, tandis qu'il est précisé que les augmentations de loyer liées à des travaux de rénovation ou de modification seront notifiées par formule officielle avec un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.

b) Le jour de la conclusion du contrat de bail des défendeurs M._____ et R._____, la gérance a notifié à ces derniers une formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Cette formule, contresignée par les locataires, indique que le loyer mensuel dû par le précédent locataire depuis le 1^{er} juillet 1976 s'élevait à 2'300 fr. et l'acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires à 200 francs. La rubrique « Motif de la hausse éventuelle » a été complétée comme suit : « Le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269a lettre a. CO) ».

Il ressort du contrat de bail à loyer du précédent locataire de l'appartement, [...], que son bail avait pris effet le 1^{er} juillet 1976 et que son loyer se montait à 3'840 fr. trimestriellement, soit à 1'280 fr. par mois.

Selon document de notification de hausse de loyer du 11 décembre 1996, le loyer de [...] avait été porté à 2'300 fr., avec effet au 1^{er} avril 1997.

Il résulte en outre d'une lettre adressée le 2 juillet 2001 à [...] par la gérance [...] que celle-ci retirait purement et simplement une

hausse de loyer qui lui avait été notifiée le 3 mai 2001, le loyer mensuel restant alors fixé à 2'300 francs.

3. a) Un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 6.5 pièces sis au 1^{er} étage de l'immeuble précité a été conclu le 25 juin 2014 entre, d'une part, la demanderesse en qualité de bailleuse et, d'autre part, Z._____ et X._____ en qualité de locataires.

Prévu pour durer du 1^{er} août 2014 au 30 septembre 2019, ce bail doit ensuite se renouveler de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance. L'art. 3 du contrat fixe le loyer initial net à 2'900 fr. par mois sur la base de l'ISPC du mois de mai 2014, à un indice de 99.5 (base 2010). Un acompte de 300 fr. est également prévu pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires, avec un renvoi aux art. 28 ss RULV ainsi qu'aux art. 5.1 et 5.2 du bail, qui ont le même contenu que les dispositions du bail liant la demanderesse à la défenderesse D._____, reproduites ci-dessus.

L'art. 6 du contrat, intitulé « Clauses complémentaires », comporte 40 chiffres. Les chiffres 6.6, 6.10 et 6.12 sont similaires aux clauses 6.5, 6.9 et 6.11 du bail liant la demanderesse aux défendeurs M._____ et R._____, le terme de résiliation du locataire étant fixé au 30 septembre.

b) Le jour de la conclusion du contrat de bail, la gérance [...] a notifié aux défendeurs Z._____ et X._____ une formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Cette formule, contresignée par les locataires, indique que le loyer mensuel dû par le précédent locataire depuis le 1^{er} décembre 2007 s'élevait à 2'900 fr. et l'acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires à 200 francs. La rubrique « Motif de la hausse éventuelle » a été complétée comme suit : « Le loyer proposé se situe dans les limites des loyers usuels du quartier (art. 269a lettre a. CO). Adaptation de vos acomptes de charges (art. 269d CO) ».

4. a) Dans le courant de l'année 2015, la demanderesse a entrepris d'importants travaux sur l'enveloppe de l'immeuble. Le 10 août 2016, elle a adressé, par sa gérance, des notifications de hausse de loyers aux défendeurs, avec prise d'effet au 1^{er} octobre 2016, accompagnées d'une lettre mentionnant notamment ce qui suit :

« (...)

Considérant l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation, nous vous remettons en annexe, une notification de hausse de loyer qui entrera en vigueur au :

01.10.2016.

Cette augmentation comprend également, les travaux à plus-value extérieurs exécutés l'année dernière sur le bâtiment.
(...) ».

b) Selon la formule officielle adressée à la défenderesse D._____, le loyer de cette dernière a été porté à 3'160 fr. par mois. Le calcul suivant était indiqué dans la rubrique « Motif de la hausse », avec un renvoi à la lettre d'accompagnement susmentionnée :

« Evolution de l'ISPC de 103.800 à 102.100 pts (06.2016), soit -1.64 % = Frs -47.50
Travaux à plus-value, soit + 10.92 % = Frs 316.70
Hausse calculée : Frs 269.20 / Hausse appliquée : Frs 260.00 ».

c) Selon la formule officielle adressée aux défendeurs M._____ et R._____, leur loyer a été augmenté à 2'520 fr. par mois. Le calcul suivant était indiqué dans la rubrique « Motif de la hausse », avec un renvoi à la lettre d'accompagnement susmentionnée :

« Evolution de l'ISPC de 99.200 à 98.000 pts (06.2016), soit -1.21 % = Frs -27.80
Travaux à plus-value, soit + 10.92 % = Frs 251.20
Hausse calculée : Frs 223.40 / Hausse appliquée : Frs 220.00 ».

d) Enfin, selon la formule officielle adressée aux défendeurs Z._____ et X._____, le loyer des intéressés a été augmenté à 3'170 fr. par mois. Le calcul suivant était indiqué dans la rubrique « Motif de la hausse », avec un renvoi à la lettre d'accompagnement susmentionnée :

« Evolution de l'ISPC de 99.500 à 98.000 pts (06.2016), soit -1.51 % = Frs - 43.70
Travaux à plus-value, soit + 10.92 % = Frs 316.70
Hausse calculée : Frs 273.00 / Hausse appliquée : Frs 270.00 ».

5. a) Par écritures séparées, les défendeurs ont contesté leurs hausses de loyer respectives auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron et ont également pris des conclusions en réduction de loyer pour les nuisances dues aux travaux entrepris en 2015.

b) Titulaire des autorisations de procéder délivrées par l'autorité précitée à l'issue des procédures de conciliation, la demanderesse a ouvert action devant le Tribunal des Baux par trois demandes du 21 novembre 2016. En substance, elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que les hausses de loyer notifiées le 10 août 2016 aux défendeurs soient reconnues valables (I) et à ce que dès le 1^{er} octobre 2016, les loyers mensuels nets soient fixés à 3'160 fr. pour la défenderesse D._____, à 2'520 fr. pour les défendeurs M._____ et R._____ et à 3'170 fr. pour les défendeurs Z._____ et X._____ (II).

c) Par décision du 16 janvier 2017, la Présidente du Tribunal des Baux a ordonné la jonction des trois causes en vue d'une instruction et d'un jugement communs, en application de l'art. 125 let. c CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

d) La défenderesse D._____ a déposé des déterminations le 13 mars 2017, au terme desquelles elle a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demanderesse ainsi que, reconventionnellement, à ce que toutes les clauses du bail à loyer du 8 mars 2011 péjorant la situation de la locataire soient déclarées nulles et de nul effet, notamment les clauses 3.7, 5 et 6.12 (I), à ce que le loyer mensuel net de son appartement soit baissé selon précisions à fournir en cours d'instance, mais de 15.25 % au moins (II), et à ce qu'il soit réduit de 30 % dès le 15 août 2015 jusqu'à la fin du mois de décembre 2015 (III).

Les défendeurs M._____ et R._____ ont également déposé des déterminations le même jour, par lesquelles ils ont conclu au rejet des conclusions de la demanderesse ainsi que, reconventionnellement et sous suite de frais et dépens, à ce que le loyer mensuel de leur appartement soit baissé selon précisions à fournir en cours d'instance, mais de 4.12 % au moins, dès le 1^{er} octobre 2016 (I), et à ce qu'il soit réduit de 30 % dès le 15 août 2015 jusqu'à fin décembre 2015 (II).

e) A l'audience du 8 mai 2017, les parties sont convenues de disjointre, pour faire l'objet d'un jugement préjudiciel, les questions de la nullité des clauses relatives à l'indexation des baux des défendeurs, à la fixation du loyer (art. 3) et aux frais accessoires (art. 5), ainsi que la question de la notification d'une hausse, en cours de bail (art. 6.12), du loyer de la défenderesse D._____.

En droit :

1.

1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance 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. 1 let. a et al. 2 CPC). L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formés en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dirigés contre une décision finale de première instance et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., les appels sont recevables.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. 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).

2.2 Le CPC ne réglemente pas spécialement la décision partielle, le législateur ayant estimé cela superflu puisqu'elle est en réalité une décision finale qui met un terme à l'instance relativement aux demandes ou aux consorts concernés. Comme à l'art. 91 LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), il y a décision partielle en cas de cumul objectif d'actions, lorsque le tribunal statue d'abord sur une partie des différentes demandes, ainsi qu'en cas de cumul subjectif d'actions (consortité), lorsque le tribunal ne met fin à la procédure qu'à l'égard d'une partie des consorts. L'appel est recevable contre une telle décision partielle (TF 4A_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2.1, RSPC 2015 p. 334 ; sur l'art. 91 LTF : ATF 141 III 395 consid. 2). Pour qu'il y ait décision partielle, il faut que la prétention tranchée séparément puisse être jugée indépendamment de celles restant en cause, ce qui est le cas si les autres conclusions pourraient aussi être l'objet d'un procès distinct et si la décision attaquée tranche définitivement une partie de l'entier du procès. S'il existe le risque que le jugement sur les prétentions restantes puisse être en contradiction avec les prétentions déjà tranchées, il n'y a pas jugement partiel (ATF 141 III 395 consid. 2.4). Il est parfois précisé que la décision partielle ne doit pas représenter une phase préalable nécessaire pour ce qui reste à juger (TF 4A_640/2012 du 8 novembre 2012 consid. 2.2.1 ; TF 4A_719/2016 du 31 août 2017 consid. 1.2.2).

En l'espèce, le jugement attaqué tranche définitivement des conclusions, portant respectivement sur la validité d'une clause d'indexation et sur la validité d'une clause de frais accessoires, qui auraient pu faire l'objet d'un procès distinct. Le fait que la décision prise sur la validité de la clause d'indexation serait également de nature à faciliter l'instruction et le jugement des conclusions relatives à la hausse de loyer – si la nullité de cette clause devait être constatée – n'en fait pas une simple question préalable aux conclusions y relatives, les appelants R._____ et consorts ayant un intérêt à la constatation de l'invalidité de la clause d'indexation, indépendamment du sort des conclusions en hausse de loyer (cf. TF 4A_545/2014 du 10 avril 2015 consid. 2, RSPC 2015 p. 334). Il s'agit donc d'un jugement partiel, susceptible d'appel.

3.

3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, un moyen de preuve nouveau n'est pris en compte au stade de l'appel que s'il est produit sans retard (let. a) et ne pouvait pas l'être devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b).

3.2 Sur quatre pièces produites par les appelants R._____ et consorts, trois sont des pièces de forme, qui sont dès lors recevables (pièces 1 à 3). S'agissant de la pièce 4, libellée « avis aux locataires de [...] », elle est postérieure à l'audience finale de première instance puisque datée du 2 février 2018. Elle est donc recevable et a été prise en compte dans la mesure de son utilité.

Appel de R._____ et consorts

4.

4.1 Les premiers juges ont considéré que la clause d'indexation, contrairement à la clause d'échelonnement, ne devait pas figurer dans la formule officielle relative à la notification du loyer initial, ce que contestent les appelants.

4.2 En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, 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 cette faculté en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; RSV 221.315). L'utilisation de la formule a été rendue obligatoire par l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire, désormais remplacé par l'arrêté du 26 mars 2014 (ALFOCL ; RSV 221.315.1).

Selon l'art. 19 al. 3 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), les al. 1 et 1bis sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270 al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. L'art. 19 al. 1 OBLF prévoit que la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir pour les hausses de loyer (let a) : 1. le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges ; 2. le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges ; 3. la date d'entrée en vigueur de la hausse ; 4. les motifs précis de la hausse, étant précisé que lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler ; 5. en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values. Pour les autres modifications unilatérales du contrat, la formule doit contenir (let. b) : 1. la désignation des prétentions ; 2. la date de leur entrée en vigueur ; 3. les motifs précis justifiant ces prétentions. Dans ces deux cas, visés par les let. a et b, la formule doit contenir : 1. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention ; 2. la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu.

Il en résulte que la formule officielle doit comporter, à l'occasion d'un nouveau bail, l'indication du montant du loyer du précédent locataire, le nouveau loyer, les bases de calcul de ce dernier loyer ou les motifs d'une éventuelle majoration (art. 269 et 269a CO) (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 396). Le renvoi de l'art. 270 al. 2 CO à la formule officielle de l'art. 269d CO implique nécessairement qu'une augmentation de loyer lors d'un changement de locataire soit motivée sur la formule officielle (ATF 120 II 341 consid. 3). Lorsque la formule officielle n'indique pas le loyer du précédent locataire ou les motifs de hausse, le loyer fixé est nul (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1). Le devoir de respecter la forme imposée par la loi a un caractère impératif et absolu ; il est en particulier indépendant du but pour lequel l'exigence de forme a été instituée (ATF 120 II 341 consid. 4b). Même si le locataire a appris par une autre voie le montant du loyer versé par l'ancien locataire, l'absence de cette mention dans la formule officielle constitue un vice dirimant (ATF 140 III 583 consid. 3.1). Peu importe également que le locataire ait eu connaissance d'une autre façon des motifs de hausse (cf. ATF 120 II 341 consid. 3 ; TF 4A_599/2015 du 15 juin 2016 consid. 5.2.2).

4.3 Selon l'art. 269b CO, les conventions prévoyant que le loyer est adapté en fonction d'un indice ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans et que la référence est l'indice suisse des prix à la consommation. L'art. 270c CO prévoit que, sous réserve de la contestation du loyer initial, une partie peut seulement faire valoir devant l'autorité de conciliation que l'augmentation ou la diminution du loyer demandée par l'autre partie n'est pas justifiée par une variation de l'indice ou qu'elle ne correspond pas à l'ampleur de celle-ci. L'art. 17 OBLF précise encore que, si les parties ont conclu, pour un bail d'habitation, une convention prévoyant l'indexation du loyer, l'augmentation de ce dernier ne pourra pas dépasser la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (al. 1) ; qu'en cas de baisse de l'indice, les loyers doivent être adaptés en proportion (al. 2) ; que les hausses de loyer basées sur l'indice suisse des prix à la consommation peuvent être notifiées pour la fin d'un mois moyennant un préavis minimum de 30 jours (al. 3) ; et enfin,

qu'un bail est conclu pour cinq ans au sens de l'art. 269b CO si le bailleur ne peut donner le congé pour une durée minimale de cinq ans (al. 4).

4.4 Selon l'art. 269c CO, les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans (let. a) ; le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an (let. b) et le montant de l'augmentation est fixé en francs (let. c).

Les parties au contrat de bail qui conviennent que le loyer sera échelonné font le choix d'un mode déterminé de fixation du loyer. Elles prévoient de fixer la variation du loyer à l'avance, pour toute la durée du bail, en fonction de paliers et de périodes (ATF 121 III 397 consid. 2b/aa). Ainsi, si les parties ont prévu un système d'échelonnement, ce système doit figurer expressément dans la formule officielle relative à la fixation du loyer initial. L'indication de la clause d'échelonnement dans cette formule est dans la logique du système prévu par le législateur (art. 269c, 270 al. 2 et 270d CO). Cette clause est en effet indissociable du loyer initial puisqu'elle en fixe la variation ultérieure qui ne pourra plus être contestée. En effet, même s'il reçoit ensuite, en cours de bail, pour chaque hausse de loyer, un avis de confirmation d'échelon, le locataire ne peut plus contester le loyer (cf. art. 270d CO). Dans l'avis de fixation du loyer initial, le locataire doit être informé de la clause d'échelonnement et de son droit de contester son principe et les divers échelons prévus (Lachat, op. cit., p. 518 n. 3.2.4 ; Dietschy, in : Droit du bail à loyer, 2010, n. 3 ad art. 270d CO ; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, p. 145 ss n. 310 ss). C'est ainsi qu'il peut décider, en toute connaissance de cause, de contester le loyer prévu initialement (y compris les échelons qui entreront en vigueur ultérieurement) ou de s'en accommoder (cf. ATF 121 III 56 consid. 2c ; TF 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 2.1). Le locataire peut, dans les trente jours dès la réception de l'objet loué, contester le principe même de l'échelonnement, le loyer initial ou les échelons subséquents. Ultérieurement, il ne peut plus remettre en cause les échelons subséquents, peu importe l'évolution des facteurs de fixation du loyer (ATF 124 III 57 consid. 3a). Ce n'est qu'à

l'échéance du contrat échelonné qu'il pourra demander la modification du loyer (TF 4A_689/2014 du 7 mai 2015 consid. 2).

Il résulte de cette jurisprudence que, si la clause d'échelonnement doit être mentionnée dans la formule officielle de notification du loyer initial, c'est parce que le locataire peut – et doit – remettre en cause le principe même de cette clause dans le cadre de la contestation du loyer initial et qu'il n'a plus la possibilité de s'opposer ultérieurement aux hausses de loyer prévues lorsqu'elles sont appliquées.

4.5 Certains auteurs considèrent que cette jurisprudence en matière de bail échelonné est applicable à la clause d'indexation, qui devrait figurer dans la formule officielle de notification du loyer initial, sous peine de nullité (Dietschy-Martenet, Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017 [ci-après : CPra-Bail], n. 5a ad art. 269b CO et n. 3 ad art. 270c CO ; Bisang, in : Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, traduction française d'une contribution publiée in MRA 2012, p. 214 ss). Ils partent de la prémisse que, dans le cadre de la contestation du loyer initial, le locataire peut remettre en question le principe même de l'indexation, ce qui est controversé en doctrine et n'a pas été encore tranché par le Tribunal fédéral, l'arrêt ATF 121 III 397 invoqué par ces auteurs ne concernant que la clause d'échelonnement.

Lachat soutient que le locataire peut remettre en cause le principe et le contenu de la clause d'indexation. Il pourrait ainsi faire valoir que le loyer procure au bailleur un rendement abusif, lui permettant d'absorber, pour les cinq ans à venir, la hausse escomptée des coûts, sans qu'il ait à recourir à l'indexation (Lachat, op. cit., p. 511). Higi considère, pour sa part, que la clause d'indexation ne peut pas être remise en question par le locataire dans le cadre de la contestation de loyer initial (Higi, Zürcher Kommentar, art. 269-270e OR, n. 16 ad art. 270c-270d CO). Quant à Weber, s'il se réfère à l'ATF 121 III 397 pour la contestation de la clause d'échelonnement dans le cadre du loyer initial, il n'évoque pas la possibilité de remettre en cause le principe même de l'indexation (Weber, Basler Kommentar, OR I, 6e éd. 2015, n. 2 ad art. 270c-270d CO).

De son côté, Fetter estime qu'il convient de distinguer la contestation du principe de l'indexation de celui de l'échelonnement, puisque ces deux genres de variation du loyer ne poursuivent pas les mêmes buts et ne sont pas soumis à des conditions identiques. Selon cet auteur, la contestation du principe de l'indexation par le locataire ne paraît pas conforme au système de la loi. La possibilité d'indexer le loyer à l'art. 269b CO résultant déjà d'un compromis voulu par le législateur entre les intérêts antagonistes du bailleur et du locataire, le premier ayant la garantie que le loyer suivra l'évolution du coût de la vie, tout en excluant cependant la variation en fonction d'une autre référence que l'ISPC, le second profitant en contrepartie d'une durée de bail de cinq ans au moins. Fetter réfute par ailleurs l'exemple donné par Lachat s'agissant de la contestation du principe de l'indexation, en relevant que, si le montant du loyer de départ est examiné sous l'angle des critères des art. 269 et 269a CO et fixé en conséquence, les augmentations ultérieures fondées sur la clause d'indexation comportent alors un élément aléatoire, que l'on ne peut pas présumer de manière générale favorable soit au locataire, soit au bailleur. Tel n'est pas le cas de la clause d'échelonnement, qui doit pouvoir être contestée dans son principe conjointement au loyer initial, car la faculté des parties de définir les paliers dans une clause d'échelonnement n'est soumise, en tant que telle, à aucune limite, et peut poursuivre différents buts tels que l'obtention progressive d'un rendement brut équitable, l'anticipation de l'évolution des charges ou la répercussion d'une majoration importante de loyer dans le temps (Fetter, *op. cit.*, nn. 312 ss, pp. 145 ss). Schwaab reprend à son compte les conclusions de Fetter, tant au sujet des loyers indexés que des loyers échelonnés (Schwaab, *La fixation et la contestation du loyer initial*, 15e Séminaire du droit du bail, 2008, nn. 144 s p. 36).

4.6 Les premiers juges ont suivi l'opinion de Fetter, pour des motifs qui sont convaincants.

Le Tribunal fédéral a certes retenu que les systèmes des loyers indexés et échelonnés étaient « voisins » (ATF 123 III 76 consid. 4b), en ce

sens que le bail à loyers indexés comportait un caractère aléatoire au même titre que le bail à loyers échelonnés, ce qui justifiait d'appliquer *mutatis mutandis* les principes énoncés dans l'ATF 121 III 397 relatif à un bail à loyers échelonnés pour juger du caractère abusif ou non d'une majoration de loyer notifiée pour la date d'échéance de la clause d'indexation ou pour une date postérieure. Il a cependant aussi rappelé que les particularités inhérentes au bail à loyer indexé - facteur de hausse déterminé et exclusion des autres facteurs - et la nécessité de ne pas dicter leur comportement aux parties lorsque la situation ne l'impose pas justifiaient de laisser au bailleur le choix entre la méthode absolue et la méthode relative pour fixer le loyer que devrait payer le locataire durant la période de reconduction tacite du bail (ATF 123 III 76 consid. 4c). L'application aux loyers indexés des principes applicables en matière de loyers échelonnés ne vaut donc pas de manière systématique, sans examiner si cela se justifie eu égard aux buts et aux conditions matérielles de ces institutions.

Comme les premiers juges l'ont souligné, le caractère aléatoire de l'indexation ne réside pas, comme pour l'échelonnement, dans la réalisation ou non d'un pronostic établi par le bailleur sur l'évolution probable de ses frais, soit en d'autres termes un pronostic basé sur des éléments de calcul qu'il est le seul à connaître à l'exclusion du locataire. L'incertitude de ce mode de fixation du loyer repose au contraire sur un pronostic portant sur l'évolution d'un indice fixé par les autorités, selon des critères économiques d'échelle nationale prédéterminés et accessibles au public, pronostic dont la réalisation échappe au bon vouloir du bailleur et qui peut faire l'objet d'un pronostic de la part du locataire lui-même, celui-ci pouvant demander une baisse de loyer en cours de bail en cas de baisse de l'ISPC, possibilité qui n'existe pas pour les locataires de baux à loyers échelonnés. Enfin, le locataire peut tabler sur un bail d'une durée minimale de cinq ans, ce qui représente un avantage non négligeable. Les intérêts du locataire sont ainsi suffisamment préservés par les conditions légales de l'indexation pour autant que le montant du loyer de départ ne soit pas abusif. Dès lors, il n'y a pas lieu d'admettre que le locataire puisse remettre en cause le principe même de l'indexation dans le cadre de

l'examen du loyer initial, ce qui a pour corollaire qu'une mention spécifique de la clause d'indexation dans la formule officielle de notification du loyer ne se justifie pas. Elle se justifie d'autant moins qu'on ne saurait déduire du renvoi de l'art. 19 al. 3 OBFL à l'art. 19 al. 1 OBFL que l'ordonnance – muette sur ce point – exigerait une telle indication, qui irait au-delà de la mention du montant de l'ancien loyer et de l'ancien état des charges et du montant du nouveau loyer et du nouvel état des charges (indications respectées en l'espèce).

Les considérations des appelants sur le prétendu défaut d'intérêt des locataires à l'introduction de la clause d'indexation à une période où les taux hypothécaires sont à la baisse manquent leur cible, s'agissant d'éléments aléatoires au moment de la signature du contrat, qui peuvent évoluer en faveur ou en défaveur du locataire ou du bailleur, surtout dans un laps de temps de cinq ans, sans que les parties aient de prise sur eux, contrairement au loyer échelonné.

4.7 A titre subsidiaire, les appelants font valoir qu'à tout le moins le système de l'indexation couplé avec la hausse pour prestations supplémentaires devrait figurer dans la formule officielle, sous peine de nullité.

Doctrine et jurisprudence admettent que, bien que l'indexation soit le mode exclusif de fixation du loyer pendant la durée du bail, le contrat de bail peut prévoir expressément que le loyer puisse être augmenté en cours de bail en cas de prestations supplémentaires (ATF 124 III 57 consid. 3a, JdT 1999 I 19 ; Lachat, op. cit. p. 510 ; Dietschy-Martenet, CPra-Bail, n. 28 ad art. 269b CO ; Weber, op. cit., n. 13 ad art. 269c CO), ce qui est le cas en l'espèce. Cette circonstance ne justifie pas qu'elle soit mentionnée dans la formule officielle de notification du loyer initial. Le but de cette formule est en effet de permettre au locataire de faire valoir ses droits s'agissant de la fixation du loyer initial. Si le loyer échelonné doit être mentionné, c'est que le principe et le montant des échelons ne pourront plus être contestés ultérieurement si le locataire ne les conteste pas dans les trente jours dès réception de l'objet

loué. En revanche, les hausses de loyer fondées sur des prestations supplémentaires devront être notifiées en cours de bail sur formule officielle et pourront faire l'objet de contestation, ce qui est précisément le cas en l'espèce. Le but de la formule officielle de notification du loyer initial est de fournir au locataire toutes les indications utiles pour lui permettre de contester le montant du loyer initial. Cette formule sert notamment à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1). Elle n'a pas à informer le locataire de toutes les possibilités légales ou conventionnelles permettant au bailleur d'augmenter par la suite le loyer. En matière de contrat de bail indexé, il n'y a pas davantage de motif d'indiquer dans la formule officielle que le loyer peut être augmenté en cas de prestations supplémentaires du bailleur – ce qui ressort par ailleurs clairement du contrat signé en l'espèce – que dans un contrat « ordinaire ». De toute manière, une telle exigence ne ressort pas de l'art. 19 OBLF et ne saurait être introduite par voie prétorienne.

Enfin, il importe peu que les modalités relatives aux échéances et délais ne soient pas précisées dans le contrat, les terme et délai légaux de l'art. 17 OBLF étant alors applicables. La question de savoir si, comme le plaident les appelants, il faudrait également, en matière de bail, respecter les termes et préavis légaux, ainsi d'un délai de réflexion de 10 jours, est une question d'interprétation légale et n'influe pas sur le contenu de la formule officielle.

5.

5.1 Les appelants font valoir que les clauses relatives à l'indexation du bail et la possibilité de majorer le loyer en cas de travaux à plus-value devraient être considérées comme des clauses insolites au sens de la jurisprudence, ayant été « sournoisement cachées » dans l'art. 6 du contrat, intitulé « clauses complémentaires », alors qu'il s'agirait de clauses essentielles pour la détermination du loyer.

5.2 Aux termes de l'art. 1 CO, le contrat est parfait lorsque les parties ont, réciproquement et de manière concordante, manifesté leur volonté. Cette manifestation peut être expresse ou tacite. Selon la jurisprudence, celui qui signe un texte comportant une référence expresse à des conditions générales est lié, au sens de l'art. 1 CO, au même titre que celui qui appose sa signature sur le texte même des conditions générales. Il importe peu à cet égard qu'il ait réellement lu les conditions générales en question (TF 4C.427/2005 du 4 mai 2006 consid. 2.1). La validité des conditions générales d'affaires préformées est toutefois limitée par la règle dite de l'inhabituel ou de l'insolite (*Ungewöhnlichkeitsregel*). En vertu de cette règle, sont soustraites à l'adhésion censée donnée globalement à des conditions générales toutes les clauses inhabituelles, sur l'existence desquelles l'attention de la partie la plus faible ou la moins expérimentée en affaires n'a pas été spécialement attirée. La partie qui incorpore des conditions générales dans le contrat doit s'attendre, d'après le principe de la confiance, à ce que son partenaire contractuel inexpérimenté n'adhère pas à certaines clauses insolites. Pour déterminer si une clause est insolite, il faut se placer du point de vue de celui qui y consent, au moment de la conclusion du contrat. La réponse est individuelle, une clause usuelle dans une branche de l'économie pouvant être insolite pour qui n'est pas de la branche. Eu égard au principe de la confiance, il convient de se fonder sur les conceptions personnelles du contractant dans la mesure où elles sont reconnaissables pour l'autre partie. Il ne suffit pas que le contractant soit inexpérimenté dans la branche économique en question. Il faut en plus de ce critère subjectif que, par son objet, la clause considérée soit étrangère à l'affaire, c'est-à-dire qu'elle en modifie de manière essentielle la nature ou sorte notablement du cadre légal d'un type de contrat. Plus une clause porte atteinte aux intérêts juridiques du contractant, plus il se justifie de la considérer comme insolite (ATF 138 III 411 consid. 3.1, JdT 2014 II 459 et les réf. citées). En particulier, la règle de la clause insolite peut trouver application lorsque la clause a pour effet de réduire drastiquement la couverture d'assurance, de telle sorte que les risques les plus fréquents ne sont plus couverts, lorsque le sens et la portée d'une disposition sont travestis par une formulation compliquée ou lorsque, par son

emplacement dans les conditions générales, elle apparaît surprenante et inattendue à l'assuré (TF 4A_152/2017 du 2 novembre 2017 consid. 4.2).

5.3 Comme les premiers juges l'ont retenu, la clause d'indexation ne modifie pas de manière essentielle la nature, ni ne sort notablement du cadre légal du contrat de bail. Au contraire, la possibilité de conclure un bail indexé est expressément prévue par l'art. 269c CO, qui en définit le cadre et les limites. Les conditions auxquelles le bail indexé est subordonné ont été instaurées afin de préserver les intérêts antagonistes des deux parties. Le locataire obtient notamment l'avantage d'un bail d'une durée minimale de cinq ans. Quant au point de savoir si, au moment de la signature, le bail indexé sera plus ou moins favorable au locataire ou au bailleur, compte tenu de l'évolution future du taux hypothécaire et de l'indice suisse des prix à la consommation, il est aléatoire et ne dépend pas de la volonté des parties. De même, la clause permettant au bailleur de majorer le bail en cas de travaux de plus-value est admise par la doctrine et la jurisprudence et ne sort pas notablement du cadre légal, la hausse pouvant d'ailleurs être contestée au moment de sa notification.

Le moyen est infondé.

5.4

5.4.1 L'appelante D._____ soutient que la bailleuse aurait exigé d'elle qu'elle signe un nouveau bail, tout en se prévalant de la responsabilité solidaire de son ex-époux, alors qu'elle aurait été en droit de se prévaloir de la décision judiciaire d'attribution du logement familial, *de jure* opposable au bailleur. Elle fait valoir que ce bail constituerait une hausse de loyer unilatérale déguisée.

5.4.2 La conclusion formelle, entre les parties, d'un nouveau contrat durant un rapport de bail existant ne crée pas une nouvelle relation de bail. En revanche, en cas de changement (partiel) des parties, avec d'autres modifications contractuelles, il y a conclusion d'un nouveau bail (TF 4A_455/2017 du 27 novembre 2017 consid. 2.2).

L'art 121 CC permet au juge du divorce d'attribuer à l'un des époux les droits et obligations qui résultent du contrat de bail portant sur le logement de famille. Lorsque tel est le cas, le bail est poursuivi sans changement pour le conjoint attributaire, qui ne dispose pas de la possibilité d'en contester le loyer initial (Dietschy-Martinet, CPra-Bail, n. 16 ad art. 270 CO ; Barrelet, CPra-Bail, n. 31 ad art. 266m CO). Le jugement a un effet formateur – y compris lorsque le juge ratifie une convention sur ce point (Barrelet, op. cit., n. 25 ad art. 266m CO) –, le nouveau locataire prenant la place de l'ancien (ou des anciens) et lui étant « subrogé » (Scyboz, Commentaire romand, n. 14 ad art. 121 CC ; Fetter, op. cit., n. 307 p. 143 ; Wessner, Le divorce des époux et l'attribution judiciaire à l'un d'eux des droits et obligations résultant du bail portant sur le logement de la famille, 11^e Séminaire du droit du bail, 2000, p. 22). La décision judiciaire définitive d'attribution du logement familial est *de jure* opposable au bailleur (Wessner, loc. cit.).

En l'espèce, l'appelante s'est ainsi substituée aux anciens locataires au moment du divorce et est devenue seule titulaire du bail dès ce moment, de sorte que le bail conclu ultérieurement le 8 mars 2011 ne consacre aucun changement (partiel) de locataire. On ne se trouve dès lors pas en présence d'une nouvelle relation de bail, mais ledit bail s'inscrit au contraire dans une relation déjà existante.

5.4.3 Sous l'intitulé « augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur », l'art. 269d CO permet au bailleur de majorer en tout temps le loyer pour le prochain terme de résiliation, l'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, devant parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et devant être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 1). Les majorations sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle (al. 2 let. a), lorsque les motifs ne sont pas indiqués (al. 2 let. b) ou lorsqu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (al. 2 let. c). Enfin l'art. 269d al. 3 CO prévoit que les al. 1 et 2 sont aussi applicables lorsque le

bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires.

Ni la loi, ni l'OBLF ne donnent la définition des « autres modifications du contrat » visées par les art. 269d al. 3 et 270b al. 2 CO. Le texte se limite à donner des exemples, parmi d'autres, soit la diminution des prestations du bailleur et l'introduction de nouveaux frais accessoires. Le Tribunal fédéral qualifie d' « autre modification du contrat » toute altération du rapport d'échange entre le bailleur et le locataire (ATF 125 III 231 consid. 3b ; Lachat, op. cit., p. 557). L'introduction, par le bailleur, d'une clause d'indexation du loyer dans un bail préexistant constitue une telle modification, laquelle doit donc être notifiée au moyen d'une formule officielle (Lachat, op. cit., p. 558 ; Weber, op. cit., n. 2a ad art. 270c CO ; Higi, op. cit., n. 6 ad art. 270c - 270d CO). Si la modification du bail n'est pas unilatérale, mais résulte d'un accord entre les parties, l'art. 269d CO n'est en principe pas applicable. Une modification consensuelle du contrat ne permet de renoncer aux exigences de forme que s'il est établi que le locataire a été informé de la possibilité de contester la modification du loyer, qu'en renonçant à la formule officielle, il a également renoncé par avance en toute connaissance de cause à cette possibilité et surtout que l'on puisse exclure qu'il a agi sous la pression (ATF 123 III 70 consid. 3 ; TF 4D_82/2015 du 23 mai 2016 consid. 5.2 ; TF 4A_637/2016 du 3 mars 2017 consid. 2.1). Dans l'ATF 128 III 419, le Tribunal fédéral a considéré que l'on pouvait présumer que le locataire, commerçant de son état, ne pouvait pas ignorer qu'il avait conclu un contrat devant durer encore quatre ans et qui ne pouvait pas être modifié unilatéralement avant l'échéance. Rien ne donnait à penser, dans ce cas, que son approbation de la hausse de loyer ne résultait pas d'une volonté libre et éclairée.

5.4.4 Les premiers juges ont relevé que le second contrat passé avec la seule D._____ entraînait une modification des rapports de bail préexistants, ce qui n'est pas contesté en appel et peut être confirmé, au

vu de l'introduction de la clause d'indexation et de l'actualisation des paramètres de fixation du loyer.

Ils ont retenu qu'aucun élément du dossier ne permettait de retenir que la bailleresse aurait exercé une forme de pression à l'égard de l'appelante ou qu'elle aurait insisté pour amener celle-ci à signer ce nouveau bail, en particulier qu'elle aurait déclaré que l'ancien bail avait pris fin ou serait résilié, si elle ne signait pas le nouveau bail. Pour sa part, l'appelante D. _____ disposait d'un jugement ordonnant expressément le transfert de son bail en sa faveur, jugement dont le contenu et la portée lui avaient vraisemblablement été expliqués par le juge du divorce, voire même par l'avocat qu'elle avait probablement consulté dans le cadre de cette procédure de divorce, de sorte qu'elle devait savoir que la location de l'appartement pouvait se poursuivre sur la base du bail qu'elle avait signé en 2004 avec son ex-mari et que la conclusion d'un nouveau bail ne s'imposait pas. Cette appréciation des preuves est pertinente et peut être confirmée. C'est en vain que l'appelante se prévaut de sa nationalité française, du fait qu'elle était mère au foyer (fait qui n'est au demeurant pas établi) et qu'elle se trouvait en situation de faiblesse venant de divorcer avec quatre enfants à charge, circonstances qui ne permettent pas de présumer, en dehors de tout autre indice, que la bailleresse aurait exercé une forme de pression à son égard.

Par ailleurs, comme les premiers juges l'ont relevé, l'appelante D. _____ savait, par la formule officielle de notification du loyer initial, qu'elle disposait du droit de contester le montant de son loyer et, par une simple comparaison entre le premier et le second bail, pouvait s'apercevoir des changements apportés et contester ceux-ci, si elle n'était pas d'accord avec le nouveau bail. On doit ainsi constater que l'appelante a signé le nouveau bail en toute connaissance de cause et qu'elle s'est accommodée des nouveaux paramètres de fixation du loyer proposés par la bailleresse. Une modification consensuelle doit d'autant plus être admise en l'espèce que l'appelante bénéficiait d'un contrat d'une durée de cinq ans qui lui assurait une sécurité supplémentaire et que le point de savoir si la clause d'indexation serait favorable ou non à l'une ou l'autre

des parties dépendait de circonstances aléatoires futures échappant à leur volonté. On ne pouvait donc pas partir de l'idée que ces modifications seraient *a priori* défavorables à la locataire.

Enfin, les premiers juges ont relevé que la formule officielle de notification de loyer initial signifiée à l'appelante D._____ contenait toutes les indications obligatoires, étant rappelé que la clause d'indexation ne doit pas y figurer (cf. *supra* consid. 4.6). L'appelante a ainsi été suffisamment informée de ses droits. A cet égard, c'est en vain qu'elle fait valoir que la formule officielle n'indique pas le changement dans la facturation des frais accessoires, cette circonstance étant sans portée dès lors que l'art. 5.2 du bail a été déclaré nul, ce qui n'est pas contesté en appel. L'éventuel défaut d'information sur ce point accessoire n'a donc pas eu d'effet et ne saurait remettre en cause le consentement de la locataire sur les paramètres de fixation du loyer.

5.4.5 L'appelante D._____ fait enfin valoir que la motivation de la modification serait insuffisante, s'agissant de la possibilité d'une hausse due à des prestations supplémentaires. Une telle hausse présupposerait que le principe et l'échéance soient clairement convenus et notifiés.

A elle seule, l'introduction d'une clause permettant une hausse due à des prestations supplémentaires ne constitue pas une modification unilatérale, dès lors qu'il s'agit du régime ordinaire applicable en matière de baux (art. 269d CO). Elle constitue en réalité une modalité particulière de la clause d'indexation, admise par la doctrine et la jurisprudence (cf. *supra* consid. 4.7), et il a été retenu ci-dessus que cette clause avait fait l'objet d'une acceptation valable (cf. consid. 5.4.4). Quant à l'absence d'échéance dans le contrat, elle ne rend pas nulle la clause permettant une hausse en cas de travaux à plus-value. Ainsi, comme l'ont à juste titre exposé les premiers juges, il ne ressort ni de la jurisprudence, ni d'avis convergents de doctrine, qu'une clause autorisant expressément le bailleur à augmenter le loyer en cours de bail en cas de travaux à plus-value, sans délai particulier pour la notification d'une telle hausse (en l'espèce la clause 6.12 du bail litigieux), doive impérativement préciser un

délai et une échéance de mise en œuvre pour être valable. Ainsi, seul le principe même de l'adaptation du loyer aux prestations supplémentaires doit impérativement figurer dans le bail et l'indication des modalités d'application de cette clause n'en constitue pas une condition de validité. *A fortiori*, dès lors qu'elle n'est pas une condition de validité de la clause, l'échéance ne doit pas être notifiée comme telle lors de son introduction.

Pour le surplus, il peut être renvoyé à ce qui a été exposé précédemment en matière d'indexation (cf. consid. 4.7).

Le grief de l'appelante doit ainsi être rejeté dans la mesure où la clause 6.12 du bail n'est pas nulle.

6.

6.1

6.1.1 Les appelants R._____ et M._____ font valoir que la notification du loyer initial les concernant serait nulle, car elle indiquerait de manière erronée que le loyer fixé par le précédent locataire – dont il n'est pas contesté qu'il est identique au leur – serait fixé depuis le 1^{er} juillet 1976, alors qu'il ne le serait que depuis le 2 juillet 2001. Ils se plaignent également de ce que la formule officielle ne ferait pas mention des frais accessoires prévus par la clause 5.2 du contrat.

6.1.2 L'art. 270 al. 2 CO renvoie à l'art. 269d CO, lequel fait expressément référence, ad al. 2 let. b, aux motifs de hausse. L'usage de la formule officielle tend à assurer une information adéquate sur le loyer précédent et la possibilité de le contester. La mention de l'ancien loyer et des motifs doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de l'avis de majoration, pour décider de contester, ou non, le loyer initial (cf. ATF 121 III 364). Le bailleur est quant à lui lié par les motifs de hausse qu'il a invoqués sur la formule officielle (ATF 121 III 56).

6.1.3 Contrairement à ce que les appelants plaident, le précédent loyer n'a pas été fixé à 2'300 fr. dès le 2 juillet 2001 ; il résulte en effet de

la lettre de la gérance du 2 juillet 2001 qu'à cette date, le bailleur a renoncé à une notification de hausse et que le loyer restait fixé à 2'300 francs. Au regard des pièces produites, le bail a ainsi été fixé à 2'300 fr. dès le 1^{er} avril 1997, la date du 1^{er} juillet 1976 étant uniquement celle du début du bail du précédent locataire.

Il apparaît néanmoins qu'en tout état de cause, l'erreur commise sur la date à partir de laquelle le précédent locataire a payé un loyer de 2'300 fr. est sans pertinence, la date de fixation du loyer influant uniquement sur les facteurs relatifs de fixation, à l'instar du taux hypothécaire de référence (TIH), de l'ISPC et des charges. Ainsi, dans la mesure où la hausse de loyer a, en l'espèce, été motivée par un facteur absolu (loyers usuels, cf. art. 269a let. a CO), l'appelant R._____ ne saurait tirer un quelconque argument de la date de fixation du loyer (cf. ATF 121 III 364 précité).

Il résulte de ce qui précède qu'une date erronée de l'entrée en vigueur du dernier loyer ne peut pas avoir pour sanction la nullité de la notification du bail initial, d'autant qu'elle n'a en l'espèce aucune portée, le fait que le précédent loyer soit en vigueur depuis 1997 plutôt que 1976 étant sans pertinence.

Quant à l'absence de mention des frais accessoires prévus par la clause 5.2 du contrat, on peut renvoyer à ce qui a été dit ci-dessus (cf. consid. 5.4.4).

6.2 Alléguant qu'il serait « fort probable » que « le précédent locataire [...] » ne s'acquittait pas des frais accessoires, les appelants Z._____ et X._____ font également valoir qu'il y aurait eu introduction de nouveaux frais, rendant la fixation de leur loyer nulle.

Outre qu'il n'est pas établi que le précédent locataire ne s'acquittait pas des frais accessoires, on peut également renvoyer à ce qui a été dit ci-dessus (cf. consid. 5.4.4).

Compte tenu des considérations qui précèdent, l'appel de R. _____ et consorts doit être rejeté.

Appel de S. _____

7.

7.1 L'appelante S. _____ fait valoir que la clause 5.1 du contrat de bail à loyer la liant à l'intimée D. _____ serait semblable à celle validée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 4A_719/2016. Elle ne remet en revanche pas en cause l'invalidité de la clause 5.2.

Les premiers juges ont considéré que la clause 5.1 était nulle dans la seule mesure où elle ne concernait pas les frais de chauffage et d'eau chaude.

7.2 L'intimée D. _____ objecte, à titre préliminaire, que l'appelante n'aurait pas d'intérêt digne de protection à la constatation requise, dès lors qu'elle ne semblerait pas contester que les frais non liés au chauffage et à l'eau chaude seraient invalides, même s'ils seraient mentionnés au chiffre 5.1.

La question de la recevabilité peut néanmoins rester ouverte, l'appel devant être rejeté pour les raisons qui suivent.

7.3 La clause 5.1 du contrat, dont le contenu a été exposé précédemment (cf. let. C.1.c), régit la question des acomptes de chauffage et des frais accessoires. Elle prévoit en substance que le locataire participe aux dépenses occasionnées par les services généraux de chauffage, d'eau chaude et de climatisation de l'immeuble, et dresse une liste non exhaustive de ces dépenses.

Dans l'espèce ayant donné lieu à l'arrêt 4A_719/2016 du 31 août 2017, la clause du contrat de bail litigieux avait la teneur suivante :

« (...) les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude, à savoir : les dépenses effectives directement en rapport avec l'utilisation de l'installation de chauffage ou de l'installation générale de préparation d'eau chaude ; le combustible et l'énergie consommée ; l'énergie électrique utilisée pour les brûleurs et les pompes ; les frais d'exploitation d'énergies de substitution ; le nettoyage de l'installation de chauffage et de la cheminée ; le grattage, le brûlage et l'huilage de la chaudière, ainsi que l'enlèvement des déchets et des scories ; la révision périodique de l'installation de chauffage, réservoir à mazout y compris ; la maintenance ; les primes d'assurance qui se rapportent exclusivement à l'installation de chauffage ; le détartrage de l'installation d'eau chaude, des chauffe-eaux et des conduits ; le relevé, le décompte et l'entretien des appareils lorsque les frais de chauffage sont calculés de manière individuelle ; en cas de chauffage à distance, le coût total des prestations du fournisseur ; les frais de surveillance du chauffage (ou le salaire chauffeur) ; le travail administratif qu'occasionne l'exploitation de l'installation de chauffage ».

A cet égard, le Tribunal fédéral a considéré ce qui suit :

« L'art. 6.1 du contrat comprend une longue énumération des dépenses entrant dans la notion de « frais de chauffage et de préparation d'eau chaude ». Celle-ci correspond quasi intégralement aux frais énumérés aux art. 5 al. 2 et 6a de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF). Il est vrai que certaines de ces dépenses ne concernent pas l'immeuble ici en cause. Il en est ainsi des coûts du chauffage à distance auquel cet immeuble n'est pas relié, des frais d'exploitation d'énergies de substitution, de la révision périodique des réservoirs à mazout, ainsi que des primes d'assurance se rapportant exclusivement à l'installation de chauffage. Les recourants en infèrent que cette clause s'apparenterait à un catalogue standardisé de frais susceptibles d'être mis à leur charge, sans aucune adaptation par rapport au bail litigieux, de sorte qu'elle devrait être déclarée nulle. Certains postes seraient d'ailleurs mentionnés au conditionnel. L'on ne saurait toutefois abonder dans leur sens. En effet, si la référence aux frais de chauffage et de préparation d'eau chaude peut

aisément se comprendre sans cette énumération, l'inadéquation de quelques postes de cette rubrique par rapport à l'immeuble dont il est question ne change pas fondamentalement cette perception des choses. En d'autres termes, ce n'est pas parce que le détail des frais de l'art. 6.1 du contrat englobe aussi bien des coûts correspondant à des dépenses effectives du bailleur que des éléments non pertinents, que les locataires auraient été empêchés de comprendre en toute bonne foi que les frais de chauffage et de préparation d'eau chaude étaient mis à leur charge (cf. par analogie TF 4A_185/2009 du 28 juillet 2009 consid. 2.4.3) ».

Contrairement à la clause visée dans l'arrêt du Tribunal fédéral précité, qui comprenait exclusivement des frais liés au chauffage et à la préparation d'eau chaude, la clause 5.1 du contrat litigieux englobe des éléments qui ne rentrent pas dans les frais de chauffage et d'eau chaude, telles que les taxes publiques actuelles et futures, notamment charges de préférence, épuration des eaux, taxes d'égouts, évacuation et destruction des ordures ou encore les frais d'eau froide (consommation et abonnement), qui entrent dans les frais d'exploitation (cf. Bieri, CPra-Bail, n. 72 ad art. 257a/257b CO).

A cela s'ajoute que n'est pas admissible une clause se référant à des frais hypothétiques ou futurs en prévision de modifications législatives ou par anticipation d'un éventuel changement d'attitude du bailleur, car une telle clause violerait les règles imposées pour l'introduction de frais accessoires nouveaux (Bieri, op. cit., n. 27 ad art. 257a/257b CO).

C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont considéré qu'une telle clause hybride était nulle, dans la mesure où elle ne concernait pas les frais de chauffage et d'eau chaude, ces derniers frais ayant en revanche été valablement introduits par l'art. 5.1.

L'appel de S. _____ doit être également rejeté.

8. Au vu de ce qui précède, les deux appels doivent être rejetés et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à l'appel de R._____ et consorts, 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 R._____, M._____, X._____, Z._____ et D._____, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux.

Les frais judiciaires de deuxième instance relatifs à l'appel de S._____, arrêtés à 2'800 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront mis à la charge de l'appelante S._____, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Aucun appelant n'obtenant gain de cause, il y a lieu de compenser les dépens de deuxième instance (art. 95 al. 3 et 106 al. 2 CPC).

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

- I.** Les appels sont rejetés.

- II.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de R.____ et consorts, arrêtés à 2'800 fr. (deux mille huit cents francs), sont mis à la charge des appelants R.____, M.____, X.____, Z.____ et D.____, solidairement entre eux.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de S.____, arrêtés à 2'800 fr. (deux mille huit cents francs), sont mis à la charge de l'appelante S._____.

- IV.** Les dépens de deuxième instance sont compensés.

- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux (pour S.____),
- Me Nicole Wiebach (pour R.____ et consorts),

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

- Mme la Présidente 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 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 :