

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 avril 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
MM. Abrecht et Stoudmann, juges
Greffier : M. Elsig

Art. 8 CC ; 270 al. 2 CO ; 4 LFOCL

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.Z.**_____, à [...], et **B.Z.**_____, audit lieu, contre le jugement rendu le 2 juillet 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A. ET B.Y.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 2 juillet 2014, dont la motivation a été envoyée le 30 janvier 2015 pour notification, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel net dû par A.Z._____ et B.Z._____ pour l'appartement de quatre pièces qu'ils louent au quatrième étage de l'immeuble sis [...], à [...], est fixé à 3'701 fr. 45 dès le 1^{er} septembre 2013 (taux d'intérêt hypothécaire 2.25 % ; Indice suisse des prix à la consommation : 103.3 points) (I), dit qu'en conséquence A. et B.Y._____ devaient payer à A.Z._____ et B.Z._____ la somme correspondant au trop-perçu à titre de loyer depuis le 1^{er} septembre 2013 jusqu'au 31 janvier 2014 y compris (II), libéré en faveur de A.Z._____ et B.Z._____ la garantie de loyer (III), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV) et rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V).

En droit, les premiers juges ont relevé que A.Z._____ et B.Z._____ avaient reçu un exemplaire du contrat de bail en cause, puisqu'il l'avaient retourné signé à la gérante de l'immeuble, et dit qu'il devait être présumé, dès lors que le bail mentionnait comme annexe la formule officielle de notification du bail à loyer, que cette formule figurait également dans le pli ayant contenu le contrat. Ils ont considéré que les déclarations des secrétaires de la gérante de l'immeuble étaient crédibles et que A.Z._____ et B.Z._____ n'avaient apporté aucun élément contraire, le fait que la formule officielle produite ne comporte pas leur signature n'étant pas déterminant.

B. A.Z._____ et B.Z._____ ont interjeté appel le 5 mars 2005 contre ce jugement en concluant, avec dépens, principalement à ce qu'il soit constaté que le montant du loyer initial est nul, que ce loyer soit fixé à 2'600 fr., par mois avec effet rétroactif au 1^{er} septembre 2006, qu'il soit fixé, par adaptation au taux d'intérêt hypothécaire, à 2'410 fr. par mois dès le 1^{er} septembre 2013 (taux d'intérêt hypothécaire : 2,25 % ; indice suisse des prix à la consommation : 103.3), et qu'en conséquence les

intimés A. et B.Y._____ doivent leur restituer le trop-perçu du 1^{er} septembre 2006 au 31 janvier 2014. Subsidiairement, les appelants ont conclu à l'annulation du jugement.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

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

Par contrat du 7 août 2006, les intimés A. et B.Y._____, en qualité de propriétaires, ont remis en location aux appelants A.Z. _____ et B.Z._____ un appartement de quatre pièces au deuxième étage, une cave à vin et deux box de garage dans l'immeuble sis [...] à [...], dont la construction datait de 2006. Conclu pour durer initialement du 1^{er} septembre 2006 au 31 août 2007, le bail devait se renouveler tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois avant l'échéance. Le loyer a été fixé à 3'970 fr., plus 160 fr. d'acompte de chauffage et de frais accessoires.

Le contrat de bail a été établi par la régie D._____ SA. Il mentionne, en caractères gras juste au dessus de l'espace réservé aux signatures des parties, l'existence d'annexes, parmi lesquelles : « Notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail (30 mars 2000) ».

Le témoin M._____, qui a travaillé pour la régie D._____ SA jusqu'au mois de mai 2007, a indiqué qu'elle était chargée d'établir les baux à loyer. A chaque bail, elle devait joindre systématiquement les mêmes annexes, dont la formule officielle de notification de loyer. Son travail était contrôlé par sa supérieure hiérarchique, S._____. Le 4 août 2006, S._____ et un autre responsable de la régie ont signé le contrat de bail ainsi que la formule officielle de notification de loyer. Cette formule comporte les initiales du nom de jeune fille du témoin M._____ et celles de S._____. Une fois la vérification effectuée, M._____ a procédé à la

mise sous pli du bail et de ses annexes et a adressé ces documents aux appelants, qui ont retourné à la régie un exemplaire du bail portant leurs signatures.

Il ressort du témoignage de S._____ que la pratique de la régie à l'époque était d'annexer la formule officielle au contrat de bail et de les envoyer au locataire ; cette pratique a changé depuis quatre ou cinq ans en ce sens que désormais le contrat et la formule sont adressés au locataire sans la signature du bailleur, à charge pour celui-là de signer ces documents et de le renvoyer à la régie qui les signe à son tour et les restitue au locataire.

Par formule officielle du 10 avril 2008, les intimés ont introduit une réserve de hausse de 303 francs.

Par courrier du 18 avril 2013, les appelants ont requis des intimés une adaptation de leur loyer à la baisse du taux hypothécaire de référence. Par lettre du 2 mai 2013, ceux-ci ont partiellement accueilli cette demande en procédant à une baisse de loyer d'un montant de 122 fr. 85, après activation de la réserve de hausse, le loyer net étant réduit à 3'848 fr. dès le 1^{er} septembre 2013.

A.Z._____ et B.Z._____ ont ouvert action le 27 mai 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la Commission de conciliation) par le dépôt d'une requête de conciliation tendant à l'octroi d'une baisse de loyer tenant compte de la diminution du taux hypothécaire de référence.

Le 26 juin 2013, les appelants ont requis de la Commission de conciliation qu'elle constate la nullité du loyer fixé par les intimés, qu'elle fixe le loyer initial et qu'elle ordonne la restitution du trop perçu.

La conciliation n'ayant pas abouti, la Commission de conciliation a délivré aux appelants le 2 juillet 2013 une autorisation de procéder.

Les appelants ont saisi le 27 août 2013 le Tribunal des baux d'une demande tendant, avec dépens, à ce qu'il soit constaté que le loyer en cause est excessif au sens des art. 269 et 269a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) (1), que le loyer initial soit déclaré nul faute d'usage d'une formule officielle et soit refixé (2), que le loyer de l'appartement en cause soit ainsi réduit de 1'300 fr. par mois dès le 1^{er} septembre 2006 (3) et fixé à 2'600 fr. par mois dès cette date (4), les intimés étant tenus à restitution du trop payé dès le 1^{er} septembre 2006, avec intérêt à 5 % l'an (5), et à ce que loyer en cause soit réduit de 262 fr. par mois dès le 1^{er} septembre 2013 (6).

Dans leur réponse du 27 février 2014, les intimés ont conclu à l'irrecevabilité des requêtes des 17 mai et 26 juin 2013 auprès de la Commission de conciliation (I), à ce qu'il soit constaté que le loyer initial net litigieux n'est pas nul et a été valablement fixé à 3'970 fr. plus 160 fr. d'acompte de chauffage et de frais accessoires (II), à ce que le loyer en cause soit fixé à 3'848 fr., plus 160 fr. d'acompte de chauffage et de frais accessoires dès le 1^{er} septembre 2013 (III), au paiement par les appelants d'une somme minimale de 4'000 fr. avec intérêt à 5 % l'an dès le 31 janvier 2014 (IV) et à la libération en leur faveur de la garantie de loyer à concurrence du montant fixé au chiffre IV (V).

Par courrier du 1^{er} juillet 2014, les appelants ont conclu au rejet des conclusions de la réponse, augmenté leur conclusion n° 6 en ce sens que la baisse demandée soit de 283 fr. et à la libération en leur faveur de la garantie de loyer.

Les parties ont été entendues à l'audience du 2 juillet 2014. Deux témoins ont été entendus.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par des parties qui y ont un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 1^{er} février 2012/57 c. 2a).

3. a) Les appelants soutiennent que les intimés, à qui incombait le fardeau de la preuve de la notification de la formule officielle idoine au moment de la signature du contrat, auraient échoué dans la preuve de celle-ci. Ils font valoir que la formule produite ne comporte pas la

signature des locataires, ce qui serait une exigence posée par un juge de paix dans le cadre d'une procédure de mainlevée, qu'il ne leur appartenait pas de pallier la défaillance de la régie en lui signalant l'absence de formule, que le témoignage S._____ serait dépourvu de toute force probante, dès lors qu'elle est employée de la régie mise en cause, que le témoin M._____ a déclaré ne pas se souvenir de leur cas, que l'appartement en cause était neuf, que l'original du bail produit ne comporte que la signature de l'appelant et que la mention des annexes dans le contrat ne saurait valoir preuve de leur présence.

b/aa) Selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, au moment du changement de locataire, de la formule obligatoire dans le canton de Vaud selon les art. 270 al. 2 CO, 4 LFOCL (loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire ; RSV 221.315) et l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL ; RSV 221.315.1) (JT 2009 III 9), cela entraîne la nullité partielle du contrat, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, et il appartient alors au juge de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 137 III 547 ; ATF 124 III 62, JT 1998 I 612 ; ATF 120 II 341 ; JT 2009 III 9).

bb) Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. La jurisprudence a déduit de ce principe que la preuve de la réception d'un courrier incombe à celui qui l'envoie (ATF 137 III 208 c. 3.2), un envoi sous pli simple ne faisant toutefois pas preuve de sa réception (ATF 137 III 208 c. 3.2.1 ; ATF 105 III 43 c. 2a). Lorsque la réception d'un envoi est établie, il est présumé que l'envoi contenait effectivement l'acte litigieux; ce n'est que lorsqu'il existe des indices concrets de nature à faire naître des doutes à ce sujet que la présomption est renversée (ATF 124 V 400 c. 2c ; TF 4D_84/2007 du 11 mars 2008 c. 2 ; Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., 2010, nn. 12 ss ad art. 266a CO).

En l'espèce, les appelants ont produit un exemplaire du contrat de bail litigieux, ce qui prouve qu'ils ont réceptionné l'envoi sous

pli simple le contenant. Peu importe dès lors que l'original produit par les intimés ne comporte que la signature de l'appelant. Le contrat mentionne en gras, juste au dessus des signatures, qu'y est annexé la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Il est donc présumé que cette formule a figuré dans l'envoi litigieux. Le fait que le témoin M. _____ ait déclaré ne pas se souvenir du contrat particulier des appelants n'est pas déterminant. Ce témoin a indiqué la procédure suivie par la régie D. _____ SA lorsqu'elle y travaillait et n'a pas mentionné l'existence de manquements à cette procédure ou qu'il était dérogé à l'envoi de la formule pour les nouveaux appartements, ce qui aurait constitué des indices concrets susceptibles de mettre en cause la présomption posée par la jurisprudence. On ne saurait en outre exiger du bailleur qu'il fasse signer la formule officielle par le locataire, cette exigence ne figurant pas à l'art. 19 OBLF (ordonnance sur la bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11). A cet égard, la référence à une décision sur mainlevée provisoire n'est pas pertinente, le poursuivant devant dans cette procédure établir par pièce l'existence d'un titre de mainlevée (art. 82 al. 1 LP), alors que dans une procédure au fond il n'est pas limité dans ses moyens de preuve. Quant au précédent où la régie D. _____ SA était impliquée et la question de l'envoi avec le contrat de la formule officielle était également litigieuse, il ne permet pas de mettre en évidence l'existence de manquements répétés de la régie sur ce point.

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

Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'215 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'215 fr. (deux mille deux cent quinze francs), sont mis à la charge des appelants A.Z. _____ et B.Z. _____.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 avril 2015

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

Le greffier :

Du

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

- Mme Marie-Christine Charles (pour A.Z. _____ et B.Z. _____),
- Me Philippe Conod (pour A. et B.Y. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Tribunal des baux.

Le greffier :