

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 juin 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mmes Charif Feller et Favrod, juges  
Greffière : Mme Meier

\*\*\*\*\*

**Art. 56, 59, 132 al. 1, 202 al. 2, 209 al. 2 let. a CPC; 269a let. a CO;  
11 al. 1 et 4 OBLF**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.V.**\_\_\_\_\_ et **B.V.**\_\_\_\_\_, à Verbier, et **C.V.**\_\_\_\_\_ et **D.V.**\_\_\_\_\_, à Lutry, contre le jugement rendu le 13 juin 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 13 juin 2014, dont les motifs ont été adressés aux parties le 9 janvier 2015, le Tribunal des baux a déclaré la demande adressée au Tribunal des baux le 8 janvier 2014 par le demandeur G.\_\_\_\_\_ contre les défendeurs A.V.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_ recevable (I), arrêté le loyer mensuel net dû par le demandeur aux défendeurs à 1'240 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2014, sur la base des paramètres suivants : taux d'intérêt hypothécaire de 2%, indice suisse des prix à la consommation de 103.1 points (août 2013; base 2005) et charges courantes et d'exploitation arrêtés au 31 décembre 2012 (II), rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, s'agissant de la recevabilité de la demande, le Tribunal des baux a constaté que la requête de conciliation du 7 octobre 2013 n'était pas suffisamment claire pour permettre à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) de déterminer contre qui elle était dirigée. Cet acte était ainsi affecté d'un vice formel, réparable, consistant en l'absence de désignation précise de la partie défenderesse. Conformément à son devoir d'interpellation, en application de l'art. 132 CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), la commission de conciliation aurait ainsi dû donner au demandeur l'occasion de compléter sa requête à cet égard. Au lieu de quoi, elle s'était substituée au demandeur en décidant de son propre chef de convoquer à l'audience de conciliation du 25 novembre 2013 les nus-proprétaires de l'immeuble concerné (W.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, G.V.K.\_\_\_\_\_ et F.V.\_\_\_\_\_) et en délivrant le lendemain au demandeur une autorisation de procéder contre ceux-ci - en lieu et place des usufruitiers A.V.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_, D.V.\_\_\_\_\_ et C.V.\_\_\_\_\_ - qui étaient les bailleurs du demandeur et avaient ainsi tant la qualité pour défendre que la légitimation passive. La violation par la commission de conciliation de son devoir d'interpellation ne pouvait porter préjudice au demandeur, de sorte qu'il convenait de

déterminer quelle partie adverse ce dernier aurait désigné si la commission de conciliation l'avait interpellé à ce propos. A cet égard, il ressortait d'un courrier adressé le 3 février 2014 par le demandeur à la commission de conciliation que celui-ci avait précisé, lors de l'audience du 25 novembre 2013, que l'action était dirigée contre les usufruitiers. A la suite de ce courrier, la commission de conciliation avait délivré au demandeur une nouvelle autorisation de procéder le 5 février 2014, annulant et remplaçant celle du 16 novembre 2013, de sorte qu'elle avait admis implicitement que le demandeur avait effectivement indiqué, lors de l'audience de conciliation, que sa requête était dirigée contre les usufruitiers. Par ailleurs, bien que la commission de conciliation n'ait convoqué à l'audience du 25 novembre 2013 que les nus-proprétaires, le gérant, seule personne présente lors de cette audience pour la partie défenderesse, était au bénéfice d'une procuration signée par les usufruitiers uniquement, de sorte que la conciliation avait bien été tentée entre le demandeur et les défendeurs, usufruitiers de l'immeuble. Partant, la mention des nus-proprétaires en qualité de défendeurs sur l'autorisation de procéder à l'issue de l'audience du 25 novembre 2013 était manifestement erronée et c'était à bon droit que la commission de conciliation avait corrigé cette erreur en délivrant une nouvelle autorisation de procéder au demandeur contre les usufruitiers.

Sur le fond, la demande de baisse de loyer du demandeur était justifiée par la baisse du taux d'intérêt hypothécaire de référence et de l'indice suisse des prix à la consommation à hauteur de 8,57%. Les défendeurs, qui avaient opposé à cette demande le facteur absolu des loyers usuels dans le quartier, avaient échoué à établir ceux-ci, puisque, d'une part, les douze objets proposés à titre d'exemples comparatifs appartenaient en réalité à seulement trois propriétaires distincts, et, d'autre part, les documents produits ne constituaient pas des statistiques officielles ni des points de repères objectifs, seuls la localité et le nombre de pièces y figurant comme critères. Les défendeurs n'étaient ainsi pas parvenus à démontrer que le loyer du demandeur se situerait dans la moyenne des loyers usuels dans le quartier concerné.

**B.** Par acte du 9 février 2015, A.V.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_, D.V.\_\_\_\_\_ et C.V.\_\_\_\_\_ ont fait appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la demande de baisse de loyer adressée au Tribunal des baux le 8 janvier 2014 par l'intimé G.\_\_\_\_\_ et subsidiairement à son rejet.

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

**1.** C.V.\_\_\_\_\_ et A.V.\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires des immeubles sis sur la parcelle n° [...] ([...] [...] et [...]) de la commune de [...], à la suite du décès de leur mère [...], survenu le [...] 1995. Ils sont représentés par l'agence immobilière [...], à [...].

Le 27 décembre 2011, une donation portant sur les immeubles précités en faveur des enfants respectifs de C.V.\_\_\_\_\_ et A.V.\_\_\_\_\_ (W.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, G.V.K.\_\_\_\_\_, E.V.\_\_\_\_\_ et F.V.\_\_\_\_\_) ainsi qu'une constitution d'usufruit au profit de C.V.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_ et de leurs épouses respectives, D.V.\_\_\_\_\_ et B.V.\_\_\_\_\_, ont été inscrites au registre foncier.

**2. a)** Par contrat du 12 janvier 1979, G.\_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de quatre pièces et hall au troisième étage de l'immeuble sis [...], chemin du S.\_\_\_\_\_, à [...]. Le bail a été conclu pour une durée d'une année et trois mois dès le 1<sup>er</sup> avril 1979, renouvelable d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties quatre mois avant son échéance.

Le loyer, initialement fixé à 1'080 fr. par mois, charges comprises, a été régulièrement adapté - à la hausse ou à la baisse - au gré des variations du coût de la vie, du taux hypothécaire, des charges d'exploitation et des travaux à plus-value effectués dans l'immeuble. Au

total, neuf hausses et sept baisses de loyer ont été admises. C'est ainsi que, à la requête du locataire du 6 décembre 2010, le loyer de l'appartement a été abaissé de 1'635 fr. à 1'596 fr., charges comprises, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011, en fonction de l'évolution du renchérissement compensée au 1<sup>er</sup> octobre 2010 (soit 103.9 points), de la variation du taux hypothécaire, arrêté à 2.75%, et de l'évolution des charges d'exploitation égalisée à fin décembre 2009.

**b)** Par courrier du 24 février 2011, G.\_\_\_\_\_ s'est vu signifier, en même temps que d'autres locataires de l'immeuble, la résiliation de son bail pour la prochaine échéance contractuelle, soit le 30 juin 2012.

Par jugement du 16 juillet 2013, le Tribunal des baux a annulé la résiliation notifiée à G.\_\_\_\_\_ et aux autres locataires de l'immeuble par les bailleurs A.V.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_.

Dans son arrêt du 29 juillet 2014, statuant sur l'appel des bailleurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a notamment déclaré la résiliation du 24 février 2011 valable et octroyé à G.\_\_\_\_\_ une unique prolongation de son bail de quatre ans, jusqu'au 30 juin 2016.

Un recours contre cet arrêt est pendant auprès du Tribunal fédéral.

**3.** Par courrier recommandé du 11 septembre 2013 adressé à la gérance M.\_\_\_\_\_SA, G.\_\_\_\_\_ a sollicité une diminution de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire.

Le 20 septembre 2013, la gérance M.\_\_\_\_\_SA a refusé d'entrer en matière, au motif que le critère absolu, résultant des loyers pratiqués dans le quartier pour des objets comparables, s'opposait à la baisse de loyer à laquelle pourrait prétendre le locataire en application de la méthode relative.

Par lettre du 28 septembre 2013, le locataire a demandé à la gérance de lui communiquer le calcul détaillé selon la méthode absolue.

Le 1<sup>er</sup> octobre 2013, la gérance M. \_\_\_\_\_ SA lui a répondu qu'au vu de l'âge du bâtiment, il était impossible d'effectuer un calcul de rendement ou de présenter suffisamment de loyers comparatifs, compte tenu notamment du fait que les appartements comparables aux siens étaient répartis en un nombre très restreint de propriétaires. Les statistiques de loyer montraient toutefois qu'un loyer d'un appartement de quatre pièces et hall sis au 3<sup>ème</sup> étage d'un immeuble régulièrement entretenu au chemin du S. \_\_\_\_\_ était supérieur au loyer dont il s'acquittait.

**4. a)** Par requête du 7 octobre 2013, le locataire, non représenté, a saisi la commission de conciliation d'une demande de baisse de loyer en indiquant notamment ce qui suit : « La partie adverse ou son représentant est désigné sur les documents annexés. » (...) « Annexes : 28 photocopies selon le bordereau des pièces produites du 7 octobre 2013 ».

Parmi les pièces jointes à cette requête figurait notamment le dispositif du jugement rendu le 16 juillet 2013 entre G. \_\_\_\_\_ et les bailleurs A.V. \_\_\_\_\_, B.V. \_\_\_\_\_, C.V. \_\_\_\_\_ et D.V. \_\_\_\_\_.

**b)** Par courrier du 22 octobre 2013, la commission de conciliation a cité le demandeur à comparaître personnellement à l'audience de conciliation fixée le 25 novembre 2013.

La citation mentionnait comme partie défenderesse W. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, G.V.K. \_\_\_\_\_, G.V.K. \_\_\_\_\_ et F.V. \_\_\_\_\_, ayant pour adresse l'agence immobilière M. \_\_\_\_\_ SA.

Cette même convocation a été envoyée le 22 octobre 2013 à ces derniers, à l'adresse de M. \_\_\_\_\_ SA.

**c)** Lors de l'audience de conciliation du 25 novembre 2013, le demandeur s'est présenté en personne, assisté de [...], consultant auprès de l'[...].

Du côté des défendeurs, [...], de la gérance M. \_\_\_\_\_ SA, s'est présenté muni d'une procuration établie aux seuls noms de A.V. \_\_\_\_\_, B.V. \_\_\_\_\_, C.V. \_\_\_\_\_ et D.V. \_\_\_\_\_.

Le procès-verbal d'échec/autorisation de procéder mentionne comme défendeurs W. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, G.V.K. \_\_\_\_\_, E.V. \_\_\_\_\_ et F.V. \_\_\_\_\_, représentés par [...], de la gérance M. \_\_\_\_\_ SA, « muni d'une procuration ».

Ce document a été adressé aux parties par pli recommandé du 26 novembre 2013. Une copie a été envoyée le même jour par pli simple à [...].

**d)** Le 8 janvier 2014, G. \_\_\_\_\_, représenté par P. \_\_\_\_\_, a saisi le Tribunal des baux d'une demande dirigée contre W. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, G.V.K. \_\_\_\_\_, E.V. \_\_\_\_\_, F.V. \_\_\_\_\_, A.V. \_\_\_\_\_, B.V. \_\_\_\_\_, C.V. \_\_\_\_\_ et D.V. \_\_\_\_\_, en concluant à ce que le loyer net de son appartement soit fixé à 1'239 fr. 80 dès le 1<sup>er</sup> juillet 2014.

Le demandeur a indiqué qu'aucun accord n'était intervenu lors de l'audience du 25 novembre 2013, de sorte que la commission de conciliation lui avait délivré une autorisation de procéder le 26 novembre 2013. Le demandeur a joint à sa demande la procuration établie le 12 décembre 2013 en faveur de [...].

Dans le courrier du 8 janvier 2014 accompagnant la demande précitée, le conseil du demandeur a indiqué ce qui suit :

« Je suis mandaté par Monsieur G. \_\_\_\_\_, pour l'assister dans le cadre du litige qui l'oppose à Mesdames et Messieurs W. \_\_\_\_\_,

B.\_\_\_\_\_, G.V.K.\_\_\_\_\_, E.V.\_\_\_\_\_, F.V.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_,  
A.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_.

Seuls les nus-proprétaires ont été convoqués par la Commission et figurent sur son procès-verbal, Toutefois, la procuration déposée par Monsieur [...] comporte bien les noms des usufruitiers.

Vous trouverez ci-joint une demande et un bordereau de pièces.

(...) »

**e)** Par courrier du 16 janvier 2014, le Tribunal des baux a indiqué au conseil du demandeur que l'acte déposé le 8 janvier 2014 comportait un vice de forme (art. 132 CPC), l'invitant à rectifier celui-ci jusqu'au 5 février 2014 en produisant l'autorisation de procéder qui lui avait été délivrée contre B.V.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_, à défaut de quoi les conclusions prises contre ces derniers seraient déclarées irrecevables.

Le 3 février 2014, P.\_\_\_\_\_ a écrit ce qui suit à la commission de conciliation :

« (...)

Suite à la requête (...) du 7 octobre 2013, vous avez convoqué à votre audience du 25 novembre 2013, outre les requérants, Mesdames et Messieurs W.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, G.V.K.\_\_\_\_\_, E.V.\_\_\_\_\_ et F.V.\_\_\_\_\_.

Ces cinq personnes sont les propriétaires inscrits au RF. Toutefois, l'immeuble [...] en cause est grevé d'un usufruit en faveur de Mesdames et Messieurs B.V.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_.

La requête précisait que « la partie adverse ou son représentant est désigné sur les documents annexés ». Parmi les documents annexés se trouvait le dispositif du jugement du Tribunal des baux du 16 juillet 2013, qui mentionnait comme partie adverse les quatre usufruitiers et eux seuls.

Lors de l'audience du 25 novembre 2013, j'avais soulevé ce problème en précisant que l'action est dirigée contre les usufruitiers. Sauf erreur, vous aviez alors constaté que la procuration du gérant en votre possession était établie au nom des usufruitiers. Malheureusement, votre procès-verbal n'en fait pas mention et les défendeurs inscrits sur le procès-verbal d'échec et autorisation de procéder ne sont que les nus-proprétaires.

Par prudence, j'ai ouvert action au Tribunal des baux par une demande dirigée contre les cinq nus-proprétaires et les quatre usufruitiers. Mais par lettre du 16 janvier 2014, le Tribunal des baux m'annonce que ma demande comporte un vice de forme, faute d'autorisation de procéder produite contre B.V.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_.

Je vous demande dès lors de bien vouloir corriger votre autorisation de procéder en y ajoutant les noms des quatre usufruitiers (...). A défaut, je vous demande de bien vouloir fixer une nouvelle audience en y convoquant les quatre usufruitiers.

(...) »

Le 5 février 2014, la Présidente de la commission de conciliation a adressé aux parties un nouveau procès-verbal d'échec/autorisation de procéder annulant et remplaçant celui du 26 novembre 2013, lequel mentionne comme défendeurs B.V.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_, représentés par L.\_\_\_\_\_, de la gérance M.\_\_\_\_\_SA, muni d'une procuration. Une annotation manuscrite sur une fiche interne du dossier de la commission de conciliation indique « attention usufruitiers à modifier ds requête ».

Par courrier du 27 février 2014, la Présidente du Tribunal des baux a accusé réception de l'autorisation de procéder précitée et imparti un délai au 10 mars 2014 au demandeur pour indiquer si la requête était retirée à l'égard des nus-proprétaires.

Par courriers des 10 mars et 14 mars 2014, P.\_\_\_\_\_ a retiré, au nom de son mandant, la requête dirigée contre W.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_.

G.V.K.\_\_\_\_\_, E.V.\_\_\_\_\_ et F.V.\_\_\_\_\_, étant précisé que la requête était dès lors dirigée uniquement contre B.V.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_.

**f)** Par décision du 19 mars 2014, la Présidente du Tribunal des baux a déclaré hors de cause et de procès W.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_, G.V.K.\_\_\_\_\_, E.V.\_\_\_\_\_ et F.V.\_\_\_\_\_, au vu de la déclaration de désistement du 14 mars 2014 du demandeur à leur rencontre.

**g)** Par procédé écrit du 23 mai 2014, B.V.\_\_\_\_\_, A.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_ ont conclu préalablement à ce que la procédure soit limitée à la seule question de la recevabilité, principalement à l'irrecevabilité de la demande du 8 janvier 2014 et subsidiairement au rejet de celle-ci.

S'agissant de la question de la recevabilité, les défendeurs ont relevé que la commission de conciliation « aurait certainement dû inviter le demandeur à corriger son acte vicié », mais qu'elle ne l'avait pas fait. Ainsi, la requête de conciliation du 7 octobre 2013 était purement et simplement irrecevable, car elle ne contenait pas la mention de la partie adverse. Par ailleurs, la Présidente du Tribunal des baux aurait dû constater que la procédure introduite par le demandeur était entachée d'un vice irrémédiable et prononcer son irrecevabilité.

**h)** Par décision du 30 mai 2014, la Présidente du Tribunal des baux a refusé de disjoindre la question de la recevabilité de la demande.

**i)** Lors de l'audience de jugement du 13 juin 2014, les défendeurs se sont opposés à l'application de la méthode du rendement au vu de l'ancienneté de l'immeuble, indiquant que ce calcul était matériellement impossible. Ils ont demandé à ce que l'instruction soit laissée ouverte à l'issue des débats, afin qu'ils puissent produire les exemples comparatifs des loyers du quartier, ou qu'un bref délai leur soit accordé pour produire ces documents durant l'audience. Le conseil du demandeur a indiqué qu'il ne requérait pas la production des pièces

relatives au calcul du rendement, estimant que les défendeurs aurait dû les produire spontanément, cas échéant, puisque le demandeur avait invoqué cette méthode devant la commission de conciliation. L'audience a été suspendue brièvement. A l'issue de celle-ci, le conseil des défendeurs a produit des exemples comparatifs, indiquant qu'il s'agissait de documents identiques à ceux produits dans le cadre d'une procédure parallèle opposant les mêmes parties ([...]).

### **En droit :**

**1.** La voie de l'appel de l'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272) est ouverte contre les décisions finales de première instance, dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse en première instance dépasse 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile par des personnes qui y ont un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance, calculée selon l'art. 92 CPC, 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, Bâle 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).

**3.** Les appelants soutiennent que le défaut de désignation de la partie adverse dans la requête de conciliation du 7 octobre 2013 constituait un vice irréparable, sanctionné d'irrecevabilité, de sorte que l'autorité de conciliation n'avait pas à fixer à l'intimé de délai à la forme de l'art. 132 al. 1 CPC pour corriger son erreur, ni à lui délivrer une autorisation de procéder corrigée. De même, le Tribunal des baux aurait dû déclarer la demande irrecevable faute d'une autorisation de procéder valable. Les conditions du devoir d'interpellation de l'art. 56 CPC n'étaient en outre pas réunies et la sanction de ce devoir - à savoir replacer la partie concernée dans la situation où elle se serait trouvée si ce devoir avait été respecté - avait été appréciée arbitrairement par les premiers juges, dès lors que l'intimé n'aurait pas rendu vraisemblable qu'il aurait corrigé correctement le vice s'il avait été interpellé.

**3.1** La procédure de conciliation est introduite par une requête à forme de l'art. 130 CPC ou dictée au procès-verbal, celle-ci devant obligatoirement contenir la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description du litige (art. 202 al. 1 et 2 CPC). L'autorité de conciliation doit procéder, dans une certaine mesure, à l'examen des conditions de recevabilité et impartir, le cas échéant, conformément à l'art. 132 al. 1 CPC, un délai à la partie pour corriger ou compléter un acte vicié (Bohnet, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 15 ss ad art. 60 CPC). L'analyse des actes et des éventuels vices de forme qui les entachent doit être faite avec pour toile de fond les principes de l'interdiction du formalisme excessif et du droit d'être entendu. Ceux-ci imposent une retenue dans l'admission des vices de forme et l'octroi d'un délai pour rectifier l'acte avant de le déclarer irrecevable (Bohnet, op. cit., n. 6 ad art. 132 CPC; cf. c. 3.2 infra).

**3.1.1** Est réparable au sens de l'art. 132 CPC tout vice qui ne rend pas l'acte informe ou qui ne l'empêche pas de remplir sa fonction (Bohnet, op. cit., n. 14 ad art. 132 CPC). Les conséquences d'un vice réparable dépendent de la gravité de l'informalité (mineur ou non) et de sa nature

(nécessité ou non d'une intervention de l'auteur de l'acte) (Bohnet, op. cit., n. 23 ad art. 132 CPC).

Alors que la qualité pour agir concerne la titularité du droit d'action, la désignation inexacte relève du vice de forme. Elle ne concerne que les erreurs rédactionnelles (Bohnet, op. cit., n. 103 ad art. 59 CPC, p. 178). La désignation incomplète ou inexacte d'une partie qui ne laisse place à aucun doute peut ainsi être rectifiée (Bohnet, op. cit., n. 24 ad art. 132 CPC, p. 530). L'inexactitude purement formelle peut être rectifiée lorsqu'il n'existe dans l'esprit du tribunal aucun doute raisonnable sur l'identité de cette partie, notamment lorsque son identité résulte de l'objet du litige (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n. 585; ATF 131 I 57 c. 2.3). Une rectification n'est possible qu'à la condition que, dans un cas particulier, tout risque de confusion puisse être exclu; il suffit d'un léger risque de confusion pour que la rectification soit exclue (ATF 131 I 57 c. 2.3). Une erreur de plume pourra notamment être admise lorsque deux sociétés – le cas échéant d'un même groupe – portent des noms voisins ou encore lorsqu'on se trouve en présence d'imbroglie de plusieurs procès dans un même complexe (Sj 1987 p. 22). En revanche, celui qui se trompe sur la titularité en vertu du droit matériel ne peut rectifier la désignation de sa partie adverse (Schwander, in Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger Hrsrg, 2<sup>e</sup> éd., 2013 [ci-après : ZPO Komm.], n. 14 ad art. 83 CPC; CACI 13 février 2013/90; CACI 19 août 2013/411 c. 3b, JT 2014 III 23).

Il s'agit ainsi de distinguer soigneusement la substitution de parties – lorsqu'en cours de procédure l'une des parties est remplacée par un tiers – de la rectification de la qualité des parties. La distinction est parfois délicate. Il n'en demeure pas moins que si l'erreur commise s'avère aisément décelable et rectifiable tant pour la partie adverse que pour le juge, le risque de confusion n'existe pas et la rectification est alors possible (ATF 131 I 57 c. 2.1. et 2.2).

La Cour de céans a jugé irrecevable la demande dirigée sans ambiguïté contre la représentante du bailleur – dont la raison ne pouvait

être confondue avec celle du bailleur – et non contre le bailleur lui-même, qui figurait dans l'autorisation de procéder. Une telle erreur relevait du droit matériel et ne pouvait être tenue pour une simple erreur rédactionnelle; il s'agissait d'un vice irréparable (CACI 13 février 2013/90). De même ne pouvait être rectifiée la dénomination de la partie intimée désignée dans la requête de conciliation ([...], gérante du propriétaire) en [...] (propriétaire effectif), dès lors qu'il appartenait au requérant, conscient de la problématique liée à la légitimation passive, d'élucider cette question avant de procéder (CACI 19 août 2013/411).

En revanche, une erreur de plume rectifiable a été admise s'agissant d'une procédure dirigée contre [...] au lieu de [...], dès lors que les conclusions en inscription provisoire d'une hypothèque légale ne pouvaient être dirigées que contre cette dernière, société propriétaire de l'immeuble inscrit au Registre foncier et qu'il s'agissait dès lors d'une erreur de plume liée au fait que deux sociétés du même groupe portaient un nom voisin (CREC 21 mai 2013/162).

**3.1.2** Lorsque, malgré l'échange intervenu à l'audience, la conciliation n'aboutit pas, l'autorité consigne l'échec au procès-verbal. Ce document ne mentionne que l'échec; il n'en donne pas les raisons, ni n'indique les propositions qui ont été formulées (Bohnet, op. cit., n. 2 ad art. 209 CPC). L'autorisation de procéder est l'acte délivré par l'autorité de conciliation qui permet à l'intéressé de débiter la procédure au fond lorsqu'une tentative de conciliation est exigée par la loi (art. 197 ss CPC). Elle représente une condition de recevabilité de la demande (art. 59 CPC; Bohnet, op. cit., n. 4 ad art. 209 CPC). Faute d'autorisation valable, le tribunal doit d'office déclarer la demande irrecevable (Bohnet, op. cit., n. 4 ad art. 209 CPC et n. 66 ad art. 59 CPC; TF 4A\_28/2013 du 3 juin 2013 c. 2). Sauf cas de la rectification d'une erreur de plume, l'autorisation de procéder doit contenir les mêmes noms des parties que celles figurant dans la requête de conciliation (art. 209 al. 2 let. a CPC).

L'autorité de conciliation n'a pas à examiner la question de la légitimation passive qui relève du droit matériel et de la compétence du

juge du fond (JT 2011 III 185 et réf.). Elle ne peut pas modifier les conclusions, préciser l'objet du litige ou redéfinir les parties au procès dans son autorisation de procéder, compte tenu du principe de disposition (art. 58 al. 1 CPC; Bohnet, op. cit., n. 8 ad art. 209 CPC). Elle ne peut qu'interpeller les parties en cours de procédure (art. 203 CPC) lorsque leurs actes ou déclarations sont peu clairs, contradictoires, imprécis ou manifestement incomplets (art. 56 CPC; ibidem).

L'art. 56 CPC s'apparente à l'art. 132 CPC et oblige le juge, face à l'un des défauts manifestes mentionnés, à interpeller la partie (Halvy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 56 CPC; Bohnet, op. cit., n. 29 ad art. 132 CPC). Le devoir d'interpellation n'a pas pour vocation de pallier les déficiences causées par les négligences de la partie concernée (TF 4A\_169/2011 du 19 juillet 2011 c. 5.4; TF 4A\_330/2010 du 9 août 2010 c. 2.2; Hurni, Berner Kommentar, 2012, n. 26 ad art. 56 CPC). Il dépend largement des circonstances, à savoir notamment du type de procédure concernée et du fait que la partie est assistée ou non (Halvy, op. cit., n. 3 ad art. 56 CPC). Lorsque l'on se trouve dans une procédure soumise à la maxime des débats, l'art. 56 CPC ne s'applique qu'en cas de manquement manifeste des parties, alors que le devoir d'interpellation sera plus large lorsque la maxime inquisitoire est applicable (Halvy, op. cit., n. 3 ad art. 56 CPC). Lorsque la valeur litigieuse ne dépasse pas 30'000 fr., le tribunal établit les faits d'office dans les litiges portant sur des baux à loyer et à ferme d'habitation non visés par l'art. 243 al. 2 CPC (art. 247 al. 2 let. b CPC). La maxime inquisitoire prévue par l'art. 247 al. 2 CPC correspond au concept de maxime inquisitoire sociale ou atténuée (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 21 ad art. 247 CPC). Elle implique la possibilité pour le juge de se fonder sur tous les faits pertinents et établis, même si les parties ne les ont pas invoqués. Le juge doit en principe les rechercher spontanément, mais cela ne dispense pas les parties de collaborer activement à la procédure, ce à quoi le tribunal doit le cas échéant les inciter en les interpellant (ATF 130 III 102 c. 2.2, JT 2004 I 234; ATF 125 III 231 c. 4a, JT 2000 I 194; Tappy, op. cit., n. 23 ad art. 247 CPC).

Dans le cas où l'autorité n'a pas - ou mal - exercé son devoir d'interpellation, la partie en cause doit être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si ce devoir avait été respecté, pour autant qu'elle rende vraisemblable que si elle avait été interpellée, sa réaction aurait permis de corriger l'insuffisance constatée (Hurni, op. cit., n. 46 ad art. 56 CPC).

**3.1.3** Un vice formel éventuel de l'autorisation de procéder, à savoir l'absence ou le caractère erroné ou incomplet de l'une ou l'autre des mentions essentielles exigées par la loi (parties, conclusions et objet du litige, signature), pourra le cas échéant être réparé par le biais d'une requête en interprétation (art. 334 CPC par analogie; Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 209 CPC). Tant l'interprétation que la rectification peuvent intervenir d'office. La loi ne prévoit aucun délai, le seul critère étant l'intérêt que la partie requérante peut encore avoir à l'ajustement qu'elle sollicite, et éventuellement le principe de la bonne foi en procédure (Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, n. 12 s ad art. 334 CPC).

De son côté, le défendeur pourrait faire valoir que le vice - non redressé - équivaut à l'absence d'autorisation de procéder et entraîne l'irrecevabilité de la demande, faute d'une condition de recevabilité (art. 59 al. 1 CPC). Un délai devrait cependant être accordé au demandeur pour faire rectifier l'acte, si un tel procédé est envisageable (art. 132 al. 1 CPC par analogie; Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 209 CPC).

**3.2** La possibilité d'une correction de la partie désignée peut aussi être appréhendée sous l'angle de l'abus de droit (hypothèse réservée par Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>e</sup> éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 139 CPC-VD) et du formalisme excessif (CACI 2 mai 2014/233 c. 4/bb; CACI 24 janvier 2012/42 c. 3 et les références citées). Selon l'art. 52 CPC, quiconque participe à la procédure doit se conformer aux règles de la bonne foi. Dans le domaine de la procédure civile, la portée de cette disposition est identique à celle qu'avait auparavant l'art. 2 al. 1 et 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) (TF 4A\_485/2012 du 8 janvier 2013 c. 6). L'interdiction de l'abus de droit peut être rapprochée

de l'interdiction du formalisme excessif. Celle-ci appartient au droit constitutionnel fédéral et vise l'autorité saisie plutôt que les parties au procès (Bohnet, op. cit., n. 9 ad art. 52 CPC). Le formalisme excessif, que la jurisprudence assimile à un déni de justice contraire à l'art. 29 al. 1 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101), est réalisé lorsque des règles de procédure sont appliquées avec une rigueur que ne justifie aucun intérêt digne de protection, au point que la procédure devient une fin en soi et empêche ou complique de manière insoutenable l'application du droit, par exemple en entravant de manière inadmissible l'accès aux tribunaux (ATF 132 I 249 c. 5; ATF 125 I 166 c. 3a; CACI 5 avril 2013/190).

Un abus de droit peut être réalisé lorsqu'une institution juridique est utilisée dans un but étranger à celui qui est le sien (ATF 126 I 165 c. 3b; ATF 125 V 307 c. 2d). En droit civil, il y a abus de droit lorsque, notamment, le vice de forme d'un contrat est invoqué dans un but étranger aux intérêts que la forme méconnue tend à protéger (ATF 104 II 99 c. 4c; ATF 112 II 330 c. 3; voir aussi ATF 129 III 493 c. 5.1); ce cas est transposable à la procédure civile car il peut survenir que l'une des parties invoque abusivement un vice de forme commis par l'autre partie (ATF 132 I 249 c. 5). Ainsi, le Tribunal fédéral a jugé, dans une affaire relative aux règles de la signification, que celles-ci tendaient principalement à ce que l'acte concerné parvienne sûrement à son véritable destinataire. Dans le cas d'espèce, bien que l'intéressé n'ait pas élu domicile en l'étude de son conseil, il n'était pas contesté que l'assignation lui était bien parvenue, par l'intermédiaire de son avocat, de sorte que l'exception de nullité de l'assignation procédait d'un abus de droit (ATF 132 I 249 c. 7). Dans un arrêt relatif au droit du bail, le Tribunal fédéral a considéré que si le locataire dénonçait un vice de forme à l'égard de l'absence de signature manuscrite dans un avis de hausse de loyer, pour demander après coup le remboursement de la différence de loyer, bien qu'il n'ait existé aucun doute sur l'identité de l'auteur de l'avis et que les deux parties aient en pratique respecté cette hausse inattaquée, il poursuivait un but non couvert par l'exigence de forme et se comportait de manière abusive (ATF 138 III 401 c. 2).

### **3.3**

**3.3.1** En l'espèce, on ne se trouve pas dans le cas où l'autorité de conciliation aurait redéfini les parties au procès dans son autorisation de procéder (cf. CACI 19 août 2013/411). En l'occurrence, la requête de conciliation du 7 octobre 2013, rédigée et signée par l'intimé qui n'était pas encore assisté, ne comporte pas d'erreur matérielle s'agissant de la désignation de la partie défenderesse; à cet égard, elle renvoie aux pièces annexées, parmi lesquelles figurent notamment le dispositif du jugement du Tribunal des baux du 16 juillet 2013 entre les bailleurs désignés correctement - soit les appelants A.V.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_ et C.V.\_\_\_\_\_ - et l'intimé (pièce 7). Il y a lieu de relever qu'aucun des vingt-huit documents annexés à la requête du 7 octobre 2013 ne mentionne le nom des nus-proprétaires.

Avec les premiers juges, on doit ainsi considérer que cette requête constituait un acte manifestement incomplet au sens de l'art. 56 CPC, nécessitant d'être précisée sur ce point, plutôt qu'un acte entaché d'une erreur matérielle, irréparable, telle que la désignation d'une partie ne disposant pas de la légitimation passive. En application de son devoir d'interpellation (art. 56 CPC; cf. c. 3.1.2 supra), l'autorité de conciliation aurait ainsi dû interpellier l'intimé pour qu'il indique contre qui sa requête était dirigée précisément, en le rendant attentif au fait que le simple renvoi aux pièces annexées n'était pas suffisant. Dans leur procédé écrit du 23 mai 2014, les appelants ont d'ailleurs expressément admis que la commission de conciliation « aurait certainement dû inviter le demandeur à corriger son acte vicié » (cf. ch. 3 let. g ci-dessus). Par ailleurs, la valeur litigieuse étant de 27'860 fr. (soit 116 fr. correspondant à la baisse de loyer requise x 12 x 20 [cf. art. 92 al. 2 CPC]), le devoir d'interpellation de l'autorité était d'autant plus large que la maxime inquisitoire sociale s'appliquait (cf. art. 247 al. 2 let. b CPC).

Or, plutôt que d'impartir un délai au demandeur pour préciser sa requête, l'autorité de conciliation a pris l'initiative, le 22 octobre 2013, de convoquer les nus-proprétaires à l'audience de conciliation du 25

novembre 2013, commettant ainsi elle-même une erreur dans la désignation de la partie défenderesse. Au moment où il a reçu cette citation, l'intimé n'était pas encore représenté (cf. ch. 3 let. c et d). Lors de l'audience de conciliation du 25 novembre 2013, il était cette fois assisté de P.\_\_\_\_\_, consultant à U.\_\_\_\_\_, qui a affirmé avoir soulevé ce problème, bien que cela n'ait pas été protocolé dans le procès-verbal litigieux. Pour la partie défenderesse, le gérant de M.\_\_\_\_\_SA, L.\_\_\_\_\_, s'est présenté muni d'une procuration établie aux seuls noms des appelants (usufruitiers).

Dans ces circonstances et comme l'ont retenu les premiers juges, la violation par la commission de conciliation de son devoir d'interpellation ne pouvait porter préjudice à l'intimé. Il convenait dès lors de déterminer comment celui-ci aurait complété sa requête si l'autorité lui en avait donné l'occasion. A cet égard, force de constater que l'intimé a rendu vraisemblable, notamment par son courrier du 3 février 2014 mais également celui du 8 janvier 2014 accompagnant sa demande (cf. ch. 4 let. d ci-dessus), que la procédure était dirigée contre les usufruitiers, en dépit du fait que seuls les nus-proprétaires avaient été convoqués par la commission de conciliation et figuraient sur le procès-verbal d'échec de celle-ci. Dans les deux courriers précités, le conseil de l'intimé se réfère d'ailleurs à la procuration du gérant produite à l'audience de conciliation et établie au seul nom des appelants, ce qui n'est pas contesté. Bien que la demande du 8 janvier 2014 ait été dirigée dans un premier temps contre les usufruitiers et les nus-proprétaires – par prudence puisque seuls ces derniers figuraient sur le procès-verbal d'échec de conciliation (cf. courrier du 3 février 2014) – cela n'empêche pas que l'intimé ait rendu vraisemblable que si l'autorité de conciliation l'avait interpellé sur la signification du renvoi aux pièces annexées à sa requête, il aurait alors précisé que la requête était dirigée contre les appelants, à tout le moins, et non contre les seuls nus-proprétaires comme cela résultait de la convocation erronée de la commission de conciliation. Le fait que l'autorité n'ait pas protocolé les propos du conseil de l'appelant à cet égard à l'audience de conciliation du 25 novembre 2013 ne saurait exclure la vraisemblance de ceux-ci.

Enfin, il y a lieu de considérer qu'en délivrant une nouvelle autorisation le 3 février 2014, la commission de conciliation a effectivement donné suite, en application de l'art. 334 CPC, à la demande de rectification de l'intimé, formulée dans le courrier de son conseil du 3 février 2014. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, la mention des nus-proprétaires en qualité de défendeurs sur l'autorisation délivrée à l'issue de l'audience du 25 novembre 2013 constituait en effet une erreur manifeste, commise par l'autorité, qu'il convenait de rectifier, ce qu'elle a fait en délivrant le lendemain l'autorisation de procéder corrigée. Pour le surplus, s'il est vrai que l'on aurait pu attendre du conseil de l'intimé qu'il interpelle la commission de conciliation à réception de l'autorisation de procéder erronée du 26 novembre 2013, les appelants ne démontrent pas qu'au moment où il a sollicité sa rectification, soit le 3 février 2014, il n'aurait plus eu d'intérêt à l'ajustement en question (cf. c. 3.1.3 supra). L'intimé n'avait au demeurant pas la possibilité de recourir contre l'autorisation de procéder (ATF 139 III 273 c. 2.3).

**3.1.2** Par ailleurs, même si cet aspect n'a pas été abordé par les premiers juges, la solution aurait été la même en application du principe de la bonne foi en procédure (art. 52 CPC).

En effet, du côté des bailleurs, malgré la citation à comparaître adressée aux nus-proprétaires uniquement, il n'y a pas eu la moindre hésitation ou confusion sur les personnes que l'intimé entendait attirer, puisque les appelants - et eux seuls - étaient représentés par L. \_\_\_\_\_ à l'audience de conciliation. La tentative de conciliation s'est donc bien déroulée entre l'intimé et les appelants, à l'exclusion des nus-proprétaires, qui étaient pourtant les seuls à avoir été convoqués par la commission de conciliation. En outre, la requête de conciliation du 7 octobre 2013 ne mentionnait nulle part le nom des nus-proprétaires. Le cas d'espèce se distingue par conséquent de l'arrêt auquel se réfèrent les appelants (CACI 19 août 2013/411), puisque dans cette dernière affaire, la conciliation avait eu lieu entre le demandeur, assisté depuis le début de la procédure, et un représentant de la partie désignée de façon erronée dans

sa requête de conciliation ([...]). C'est seulement ensuite que la commission de conciliation avait délivré, de son propre chef, une autorisation de procéder contre le véritable bailleur, qui ne correspondait pas à la partie défenderesse désignée de manière erronée dans la requête de conciliation.

Le but de la conciliation préalable étant de tenter de trouver un accord entre les parties avant qu'une procédure au fond n'oppose ces mêmes parties, afin notamment de contribuer à décharger les tribunaux (Message relatif au code de procédure civile suisse du 26 juin 2006, FF 2006 6841, p. 6843), il apparaît que les appelants – qui ne contestent pas que la conciliation ait eu lieu entre les bonnes parties et elles seules – se prévalent de façon abusive du vice de forme contenu dans l'autorisation de procéder, laquelle mentionne par erreur des personnes ne figurant pas sur la requête du 7 octobre 2013, d'une part, et n'ayant pas participé à l'audience de conciliation du 25 novembre 2013, d'autre part. Devrait-on considérer que les appelants invoquent principalement le respect de l'art. 202 al. 2 CPC, soit l'obligation pour le demandeur de désigner précisément les personnes mises en cause, cela ne conduirait pas à une appréciation différente, dès lors que cette règle a pour principal but que la requête de conciliation renferme tous les éléments nécessaires à l'identification du litige (FF 2006 6841, p. 6939). Or, malgré le manque de clarté de la requête de conciliation à cet égard et la convocation des nus-propriétaires en lieu et place des appelants, ces derniers n'ont jamais eu de doute quant aux parties mises en cause, puisqu'ils ont été les seuls à procéder. Compte tenu de l'ensemble des circonstances, il apparaît ainsi qu'en dénonçant l'absence d'autorisation de procéder valable à leur encontre, les appelants poursuivent un but non couvert par l'exigence de forme dont il se prévalent.

Par conséquent, la recevabilité de la demande du 8 janvier 2014 doit être admise.

**4.** Sur le fond, les appelants estiment avoir démontré que le loyer litigieux était inférieur aux loyers usuels dans le quartier. Ils se fondent sur les exemples de loyers comparatifs écartés par les premiers juges, au motif que ces mêmes pièces, produites dans une autre affaire opposant les mêmes parties, auraient été considérées comme des éléments de comparaison recevables par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal. Les appelants se réfèrent également aux statistiques dont ils ont fait état, estimant que celles-ci auraient dû conduire les premiers juges à admettre l'existence d'une différence flagrante, justifiant que la baisse ne soit pas octroyée.

**4.1** Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 al. 1 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), les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 c. 4a).

En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 136 III 74 c. 3.1). La comparaison avec d'autres immeubles qui appartiennent tous à un même propriétaire ne permet pas de tirer des conclusions valables en ce qui concerne le niveau général des loyers du quartier (ATF 123 III 317 c. 4c/aa).

Pour faire partie d'un même quartier au sens du droit du bail, les immeubles n'ont pas nécessairement à bénéficier d'une situation semblable, ni à dater de la même période de construction. L'idée est bien plutôt que le quartier couvre une certaine surface et qu'il peut être hétérogène (ATF 136 III 74 c. 2.2.1). Les logements pris en référence

doivent présenter, quant à leur emplacement, des avantages analogues (environnement, infrastructures du quartier) ou des nuisances comparables (exposition au bruit, odeurs; ATF 123 III 317 c. 4b/ee). S'agissant en particulier de la question de la dimension du logement, le Tribunal fédéral a précisé que le nombre de pièces revêt, en principe, une importance primordiale, ce qui exclut généralement toute possibilité de comparaison entre des logements ne comprenant pas le même nombre de pièces. Cependant, la dimension du logement et la répartition des volumes constituent aussi des critères de comparaison déterminants (ATF 123 III 317 c. 4b/cc et les références citées). Une différence d'exposition aux nuisances sonores exclut à elle seule toute comparaison (ATF 139 III 13 c. 3.3.2). Un logement équipé d'un double vitrage dans un quartier tranquille n'est pas comparable à un appartement doté d'un vitrage simple dans un quartier que le bailleur lui-même ne peut qualifier de calme (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/dd). Il a également été jugé qu'un logement présente un confort inférieur à la norme usuelle lorsqu'il ne permet pas de recevoir la télévision par câble, faute de raccordement au teleréseau (TF 4C.265/2000 du 16 janvier 2001 c. 4b/ee; sur le tout : TF 4A\_58/2013 du 16 mai 2013 c. 3.2).

Dans l'examen du caractère usuel du loyer, seules des statistiques officielles peuvent être prises en considération (art. 11 al. 4 OBLF; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 461 n. 2.2.8; Bohnet/Broquet, in Bohnet/Montini [éd.], *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, n. 25 ad art. 269a CO). Les statistiques cantonales ne constituent pas non plus des statistiques au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, faute de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (TF 4A\_612/2012 du 19 février 2013 c. 3.2; TF 4A\_669/2010 c. 6.1 et les références citées; CACI 9 janvier 2015/17 c. 5). Il a ainsi été jugé que des statistiques cantonales, qui ne contenaient que le loyer moyen de tous les appartements selon le nombre de pièces et des périodes de construction grossièrement déterminées, sans égard à leur situation (quartiers), à l'agencement et à la dimension des pièces, à l'état d'entretien et à

l'équipement, ainsi qu'à l'année de construction des différents appartements, ne constituaient pas des statistiques officielles au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF et n'étaient pas même assez précises pour être prises en compte comme un instrument livrant des points de repère objectifs et utilisables comme relevé grossier pour l'établissement des loyers usuels, permettant le cas échéant d'en inférer, comme dans une affaire bâloise (TF 4C.176/2003 du 13 janvier 2004), que le loyer susceptible d'être obtenu d'un nouveau locataire ne pouvait être qualifié d'abusif au regard d'une nette différence de prix en rapport avec les données statistiques (TF 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 c. 2.4, in MRA 2008 p. 113; cf. TF 4A\_3/2011 du 28 février 2011 c. 5.1).

**4.2** En l'espèce, les premiers juges ont considéré que les appelants, qui se prévalaient du critère absolu des loyers usuels dans le quartier, avaient échoué à établir ceux-ci, puisque parmi les douze objets proposés à titre d'exemples comparatifs, deux étaient identiques (n° 16 et n° 32/1) et que l'ensemble de ces objets appartenait en réalité à seulement trois propriétaires distincts, à savoir [...] (n° 32/4 à 32/11), [...] (n° 32/1, 32/2 et 32/12) et [...] (n° 32/3). Seuls trois objets pouvaient ainsi servir d'exemples comparatifs, ce qui était clairement insuffisant selon la jurisprudence fédérale. Par ailleurs, les différents documents produits à titre de statistiques provenaient pour certains d'entre eux de cabinets de conseil immobiliers et ne faisaient donc pas état de statistiques officielles. Deux autres tableaux, établis par l'Office fédéral de la statistique (OFS), ne prenaient en compte que deux critères de l'art. 11 al. 1 OBLF (localité et nombre de pièces) et étaient donc insuffisants, même comme relevés grossiers, pour l'établissement des loyers usuels du quartier. Il en allait de même de la « Statistique vaudoise » qui ne mentionnaient que la localité (Lausanne) et le nombre de pièces.

Les appelants ne contestent pas que les douze objets proposés appartiennent en réalité à seulement trois propriétaires distincts. Il font valoir que ces éléments de comparaison auraient été jugés recevables dans une autre procédure opposant les mêmes parties (CACI 29 juillet 2014/401 c. 6/bb). Pour autant que les objets comparatifs aient été

réellement identiques, cet argument n'est de toute manière pas pertinent puisque dans ce dernier arrêt, concernant le caractère prétendument abusif de la résiliation, la Cour d'appel civile n'a pas tranché la question de la propriété des objets comparatifs, qui n'avait pas été remise en cause (cf. art. 311 al. 1 CPC). Elle s'est en effet limitée à relever que les objets comparatifs proposés ne pouvaient être écartés en référence au système de chauffage, d'une part, et qu'il n'était pas abusif de la part des bailleurs de vouloir proposer les appartements concernés – après rénovation complète toutefois – à des prix plus proches du marché locatif. Les appelants ne sauraient ainsi se prévaloir de cet arrêt pour s'opposer à la baisse de loyer requise.

Par ailleurs, bien que les statistiques produites (établies par le cabinet [...], l'OFS et la Statistique vaudoise) aient été transmises au représentant des appelants par un fonctionnaire du Service du logement et des gérances de la ville de Lausanne, cela ne saurait les revêtir d'une valeur probante accrue, quelle que soit l'appréciation de ce fonctionnaire à leur égard (cf. appel p. 12). Faute de réunir suffisamment de critères au regard de la jurisprudence précitée (TF 4A\_472/2007 du 11 mars 2008 c. 2.4; TF 4A\_3/2011 du 28 février 2011 c. 5.1, plus récente que la jurisprudence citée par les appelants), les statistiques en cause ne peuvent dès lors pas être admises au titre de statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF), ni même au titre de repères objectifs et utilisables comme relevés grossiers pour l'établissement des loyers usuels, permettant le cas échéant d'en inférer une nette différence de prix en rapport avec les données statistiques (cf. 4A\_472/2007 précité).

L'arrêt dont se prévalent les appelants (CdB 2005 p. 33), outre qu'il est antérieur à la jurisprudence précitée, a été rendu dans un contexte très particulier qui ne saurait être transposé à la présente espèce. Il s'agissait en effet de déterminer si un congé avait été signifié de manière contraire à la bonne foi : dès lors qu'il suffisait qu'un loyer supérieur puisse être obtenu, quelle que soit sa quotité, pour rendre le congé admissible, il pouvait être tenu compte, dans ce contexte particulier

de statistiques même non officielles, lorsqu'elles démontraient une différence flagrante avec le loyer du bail résilié.

En conclusion, les premiers juges n'ont pas méconnu les principes découlant de l'art. 269a let. a CO et de l'art. 11 al. 1 et 4 OBLF en écartant de la comparaison neuf des douze objets comparatifs proposés, d'une part, et en considérant que les statistiques produites ne pouvaient être prises en considération faute d'être suffisamment précises, d'autre part.

**5.** Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement infondé, 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 878 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 succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé, qui n'a pas été invité 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 878 fr. (huit cent septante-huit francs), sont mis à la charge des appelants, A.V.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- M. P.\_\_\_\_\_ (pour G.\_\_\_\_\_),
- Me Salomé Daïna (pour A.V.\_\_\_\_\_, B.V.\_\_\_\_\_, C.V.\_\_\_\_\_ et D.V.\_\_\_\_\_).

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, au :

- Tribunal des baux.

La greffière :