

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 février 2016

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Colombini et Perrot, juges
Greffière : Mme Robyr

Art. 2 CC ; 261 al. 1 CO ; 83, 125 let. a, 308 al. 1 let. a CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **Y.**_____, à Lausanne, demandeur, contre le jugement rendu le 25 août 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec le **FONDS N.**_____**SA**, à Lausanne, et le **FONDS D.**_____, à Paudex, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 25 août 2015, dont les motifs ont été envoyés aux parties pour notification le 17 novembre 2015, le Tribunal des baux a dit que les conclusions prises par le demandeur Y. _____ au pied de sa demande du 12 janvier 2015 sont irrecevables en tant qu'elles sont dirigées contre le défendeur Fonds D. _____ (I), dit que le défendeur Fonds N. _____ SA ne possède pas la légitimation passive et, partant, que les conclusions prises à son encontre par le demandeur sont rejetées (II), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont relevé que le Fonds N. _____ SA n'avait conclu aucun contrat de bail avec le demandeur et qu'il n'était plus propriétaire de l'immeuble au moment de la conclusion du bail, de sorte qu'il n'avait pas la légitimation passive dans la présente cause. Les premiers juges ont ensuite constaté que le demandeur avait dirigé son action devant la commission de conciliation uniquement contre le Fonds N. _____ SA et que l'autorisation de procéder mentionnait ce dernier comme défendeur. Ils ont considéré que le demandeur avait dirigé sciemment son action contre l'ancien propriétaire de l'immeuble, alors qu'il n'avait aucune prétention à faire valoir contre lui, et que le vice était irrémédiable. Le demandeur ne disposait donc pas d'une autorisation de procéder valable contre le Fonds D. _____. Enfin, les premiers juges ont retenu que ce dernier n'avait pas adopté une attitude contradictoire en comparaisant devant la commission de conciliation, dès lors qu'il avait expressément indiqué qu'il était présent afin de s'assurer qu'il resterait tenu à l'écart du procès.

B. Par acte du 4 janvier 2016, accompagné d'une pièce, Y. _____ a interjeté appel contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que ses conclusions prises contre le Fonds D. _____ au pied de sa demande du

12 janvier 2015 soient déclarées recevables et, subsidiairement, à son annulation.

Par écriture du 14 janvier 2016, l'appelant a adressé à la cour de céans une deuxième pièce à l'appui de son appel.

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

1. Le 10 juin 2014, le Fonds D._____ a acquis l'immeuble sis chemin [...], à Lausanne, anciennement propriété du Fonds N._____ SA.

2. Par contrat de bail à loyer signé le 14 août 2014, le Fonds D._____, représenté par W._____ SA, a remis en location à Y._____ un appartement de deux pièces au troisième étage de l'immeuble précité pour une durée initiale allant du 1^{er} septembre 2014 au 30 septembre 2015, le bail se renouvelant tacitement d'année en année sauf avis de résiliation donné et reçu quatre mois avant la prochaine échéance.

Le loyer initial net a été fixé à 1'500 fr. par mois, plus 75 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires. Selon la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, établie au nom du Fonds D._____, le loyer du précédent locataire s'élevait à 995 fr. par mois, plus 75 fr. de charges.

3. Le 16 septembre 2014, Y._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission de conciliation) d'une requête en contestation du loyer initial dirigée contre le Fonds N._____ SA, représenté par W._____ SA. Le requérant a conclu à ce que son loyer initial soit fixé à 800 fr. par mois, plus les charges.

Y._____ a produit à l'appui de sa requête un extrait du Registre foncier qui mentionne comme propriétaire de l'immeuble le Fonds

N._____SA. Cet extrait précise à ses deuxième et troisième lignes ce qui suit : « Cet extrait ne jouit pas de la foi publique ! Affaire registre foncier en suspens ». A la fin de l'extrait, sous rubrique « Affaires en suspens » au 8 septembre 2014, il est indiqué que l'immeuble a été vendu le 10 juin 2014 au Fonds D._____.

La citation à comparaître à l'audience de conciliation a été envoyée au Fonds N._____SA, par l'intermédiaire de la régie W._____SA.

A l'audience de conciliation du 19 novembre 2014, personne ne s'est présenté au nom de Fonds N._____SA. Le Fonds D._____ en revanche, bien que n'ayant pas été cité à comparaître, était représenté par U._____, de la régie W._____SA. Il a notamment produit un bordereau de pièces indiquant en titre «Fonds D._____ c/ Y._____ ».

Par courrier du 20 novembre 2014, Y._____ a requis de la commission de conciliation que l'autorisation de procéder soit délivrée contre le Fonds D._____ ou, à tout le moins, à la fois contre le Fonds N._____SA et contre le Fonds D._____. Y._____ a fait valoir qu'il considérait qu'en se présentant à l'audience de conciliation sans y avoir été cité, le Fonds D._____ avait bel et bien procédé, comme s'il se substituait au Fonds N._____SA.

Dans un courrier adressé à la commission de conciliation le 21 novembre 2014, le Fonds D._____ s'est opposé à ce que l'autorisation de procéder le désigne en qualité de défendeur. Son conseil a notamment écrit ce qui suit :

« (...) Je me suis présentée à votre audience, avec Mme U._____, comme représentant les intérêts de la partie bailleresse. J'ai d'emblée attiré votre attention sur le fait que la partie bailleresse n'était pas défenderesse à cette procédure. J'ai souligné que le but de ma présence et de celle de Mme U._____ était de s'assurer que notre mandante demeure bien tenue à l'écart du procès. (...) »

Le 24 novembre 2014, la commission de conciliation a délivré à Y._____ une autorisation de procéder mentionnant comme défendeur le Fonds N._____SA.

4. Le 12 janvier 2015, Y._____ a saisi le Tribunal des baux d'une demande dirigée contre le Fonds N._____SA et contre le Fonds D._____. Il a conclu à ce que le loyer initial net de l'appartement sis chemin [...], à Lausanne, soit fixé à 800 fr. par mois, charges en sus, dès le 1^{er} septembre 2014, à ce que le Fonds N._____SA et le Fonds D._____ soient ses débitrices, solidairement entre elles, subsidiairement selon une clé de répartition fixée à dire de justice, des parts de loyer payées en trop et lui en doivent immédiat paiement et, enfin, à ce que la garantie de loyer soit ramenée à 2'400 francs.

Par courrier du 17 mars 2015, le Fonds D._____ a requis la limitation de la présente procédure au sens de l'art. 125 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272). Il a conclu préalablement à ce que soit ordonnée la limitation de la procédure à la question de la recevabilité de la demande dirigée contre le Fonds D._____ et à celle de la qualité pour défendre du Fonds N._____SA. Principalement, il a conclu à ce que les conclusions prises par Y._____ au pied de sa demande du 12 janvier 2015 soient déclarées irrecevables en tant qu'elles sont dirigées contre le Fonds D._____ et rejetées en tant qu'elles sont dirigées contre le Fonds N._____SA.

Le même jour, le Fonds N._____SA a également requis la limitation de la procédure et a pris des conclusions identiques à celles du Fonds D._____.

Y._____ s'est déterminé le 19 mars 2015.

Par décision du 29 avril 2015, le Président du Tribunal des baux a informé les parties qu'il admettait les requêtes formées par les défendeurs et qu'il ordonnait la limitation des débats, en vertu de l'art. 125 let. a CPC, aux questions de la recevabilité de la demande dirigée

contre le Fonds D._____ et de la légitimation passive du Fonds N._____SA.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Une décision est finale, lorsqu'elle met fin à la procédure, que ce soit par une décision au fond – pour un motif tiré du droit matériel – ou par une décision d'irrecevabilité – pour un motif de procédure (ATF 134 III 426 consid. 1.1).

L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et porte sur des conclusions supérieures à 10'000 francs. En effet, la valeur litigieuse calculée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC correspond à la différence de loyer litigieuse annuelle, soit 8'400 fr. $([1'500 \text{ fr.} - 800 \text{ fr.}] \times 12)$, multipliée par vingt. L'appel est ainsi recevable.

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 (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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; JdT 2011 III 43 et les références citées). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, SJ 2013 I 311; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées). En effet, dans le système du CPC, tous les faits et moyens de preuve doivent en principe être apportés dans la procédure de première instance ; la diligence requise suppose donc qu'à ce stade déjà, chaque partie expose l'état de fait de manière soignée et complète et qu'elle amène tous les éléments propres à établir les faits jugés importants (TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 et les réf. citées, SJ 2013 I 311). Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire (ATF 138 III 625 consid. 2.2).

2.2 En l'espèce, l'appelant a produit d'une part une lettre adressée le 17 décembre 2015 au Registre foncier de Lausanne et Ouest lausannois pour connaître la date à laquelle le Fonds D._____ a été inscrit au grand livre en qualité de propriétaire de l'immeuble en cause et, d'autre part, la réponse du Registre foncier du 11 janvier 2016. Ces pièces sont irrecevables dès lors qu'elles auraient pu être requises et produites en première instance en faisant preuve de la diligence requise. Elles n'ont au demeurant pas d'incidence sur l'issue de l'appel, au vu des considérants qui suivent.

3.

3.1 Dans un premier moyen, l'appelant fait valoir que lorsqu'il a déposé sa requête de conciliation, l'extrait du Registre foncier mentionnait que le propriétaire de l'immeuble était le Fonds N. _____ SA et la vente au Fonds D. _____ n'apparaissait que sous la rubrique « affaires en suspens », ce qui démontrerait que le nouveau propriétaire n'était pas encore inscrit au grand livre. L'appelant soutient que, dans l'intervalle entre l'inscription au journal et celle au grand livre du Registre foncier, l'aliénateur aurait conservé tous les droits découlant de la propriété. Il en serait ainsi résulté un transfert de propriétaire en cours de procédure (art. 83 CPC).

3.2 Il n'y a pas de substitution légale de partie lorsque le titulaire d'un droit réel objet du procès le cède, en tout ou partie, à un tiers pendant l'instance et cela même s'il y a consorité nécessaire; toutefois, ce tiers peut reprendre la place de l'aliénateur dans le procès sans que la partie adverse puisse s'y opposer (art. 83 al. 1 CPC), cette reprise ne pouvant intervenir sous condition (JdT 2014 III 13). L'expression de cette volonté, qui doit émaner conjointement du substituant et du substitué, n'est pas soumise à une exigence de forme particulière, pourvu qu'elle soit explicitement formulée à l'intention du tribunal, ce qui se fera en principe par écrit (Jeandin, op. cit., n. 13 ad art. 83 CPC).

En droit du bail, le cas le plus fréquent de substitution de parties est celui du bailleur qui vend son immeuble en cours de procès. Dans une telle hypothèse, les droits et obligations du vendeur passent en effet à l'acquéreur dès la vente de l'immeuble (art. 261 al. 1 CO). Cependant, la substitution de parties découlant de l'art. 83 CPC n'est pas obligatoire. Il s'agit d'une simple faculté laissée à l'appréciation du vendeur et de l'acquéreur de l'immeuble, ceux-ci pouvant très bien convenir que le procès continuera avec le vendeur dans l'hypothèse où ce dernier aurait accepté d'en assumer les conséquences pour lui et pour l'acquéreur (Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, Lausanne 2011, p. 67 et les références citées).

Pour le Tribunal fédéral, la date déterminante pour le transfert du bail à l'acquéreur est celle de l'inscription au journal du Registre foncier, puisque l'inscription au grand livre rétroagit au jour du dépôt de la réquisition de l'acquéreur moyennant que les pièces justificatives prévues par la loi aient été jointes à la demande ou, en cas d'inscription provisoire, que la légitimation complémentaire ait eu lieu en temps utile (ATF 128 III 82, dans lequel le TF a confirmé sa jurisprudence sur ce point - cf. ATF 118 II 119 - pourtant critiquée par la doctrine dans l'intervalle). Pour le Tribunal fédéral, des raisons pratiques conduisent à cette solution. L'inscription au grand livre est une opération interne à laquelle le conservateur du Registre foncier procède le plus rapidement possible. Toutefois, dans la pratique, un certain laps de temps plus ou moins long peut s'écouler avant que cette inscription puisse intervenir, sans que, de surcroît, les intéressés en soient avisés. Or, on ne voit pas que l'acquéreur puisse être privé du droit de disposer de l'immeuble entre le moment de l'inscription au journal et celui de l'inscription au grand livre. En outre, si l'on attendait cette dernière date, l'acquéreur serait dans l'incertitude sur le moment à partir duquel il pourrait dénoncer le contrat de bail, la décision d'inscription ne dépendant au demeurant pas des parties, mais du conservateur. Reste que des difficultés peuvent également surgir si, après avoir été opérée au journal, l'inscription sur le grand livre n'a finalement pas lieu. Mais une telle situation ne pourra se présenter que dans des circonstances tout à fait particulières, de sorte qu'elle ne saurait conduire à choisir une autre solution, le locataire étant de surcroît suffisamment protégé dans une telle hypothèse car, en cas de refus ou de retrait de l'inscription, la qualité de propriétaire tomberait *ex tunc*. Ainsi, dans le cas d'une résiliation du bail, le congé serait inefficace et ce défaut pourrait être invoqué à n'importe quel moment (ATF 128 III 82 précité).

3.3 La qualité pour défendre, ou légitimation passive, appartient aux conditions matérielles de la prétention litigieuse et se détermine selon le droit au fond. Son défaut conduit au rejet de l'action, indépendamment de la réalisation des éléments objectifs de la prétention litigieuse, alors que son admission signifie que le demandeur peut faire valoir sa prétention contre le défendeur, en tant que sujet passif de l'obligation en

cause. Cette question, qui ressortit au droit matériel fédéral, doit être examinée d'office et librement (ATF 136 III 365 consid. 2.1). Comme pour la qualité pour agir, ou légitimation active, le fardeau de la preuve et de l'allégation des faits qui fondent la qualité pour défendre incombe au demandeur, ce qui correspond à la règle générale de l'art. 8 CC (ATF 130 III 417 consid. 3.1).

3.4 En l'espèce, il est établi que le nouveau propriétaire de l'immeuble, soit l'intimé Fonds D._____, n'était pas encore inscrit au grand livre du Registre foncier lorsque l'appelant a déposé sa requête de conciliation et que la vente n'était mentionnée que sous la rubrique « affaire en suspens ». L'appelant en a déduit qu'il ne lui était pas possible d'ouvrir action contre l'intimé Fonds D._____ car il ne pouvait être certain à ce moment-là que l'inscription définitive au grand livre se concrétiserait effectivement et qu'elle rétroagirait au jour de l'inscription au journal. Dans ce contexte, il n'aurait pas eu d'autre choix que de diriger sa requête contre l'intimé Fonds N._____SA, celui-ci étant encore à ce moment-là titulaire de tous ses droits de propriétaire.

Toutefois, en l'occurrence, l'appelant oublie un élément essentiel, à savoir qu'il a conclu son bail avec l'intimé Fonds D._____. Les problématiques de substitution de la qualité de bailleur (art. 261 al. 1 CO) et de substitution de la qualité de partie défenderesse (art. 83 al. 1 CPC) n'existent donc pas dans la présente cause. En effet, ces questions surviennent uniquement lorsque le nouveau propriétaire de l'immeuble n'est pas le bailleur initial du locataire. Dans un tel cas de figure, il peut effectivement y avoir une confusion à la fois sous l'angle du droit matériel et sous celui du droit de procédure. En revanche, dans la mesure où le contrat de bail n'est pas de nature réelle mais personnelle (Bohnet/Dietschy, CPra Bail, n. 3 ad art. 253 CO) et que la qualité du bailleur initial n'est pas nécessairement attachée à la propriété de la chose louée, peu importe *in casu* que le transfert de propriété en faveur du bailleur de l'appelant, c'est-à-dire en faveur de l'intimé Fonds D._____, n'ait pas encore été inscrit au grand livre lorsque l'appelant a saisi la commission de conciliation. A ce moment-là, son seul bailleur était

bien l'intimé Fonds D._____ et il lui incombait de diriger son action contre ce dernier, ce qu'il a omis de faire. C'est donc à bon droit que les premiers juges ont considéré que seul celui-ci était le sujet passif des prétentions invoquées par l'appelant et, en conséquence, que l'ancien propriétaire non bailleur n'avait pas la légitimation passive dans la présente cause.

4.

4.1 L'appelant reproche en outre aux premiers juges de ne pas avoir admis que la position adoptée en procédure par l'intimé Fonds D._____ serait constitutive d'un abus de droit. Celui-ci aurait en effet eu une attitude contradictoire en prétendant ne pas être partie au procès alors qu'il aurait volontairement et spontanément pris part à la procédure de conciliation.

4.2 La procédure de conciliation est introduite par une requête à forme de l'art. 130 CPC ou dictée au procès-verbal (art. 202 al. 1 CPC), celle-ci devant obligatoirement contenir la désignation de la partie adverse, les conclusions et la description du litige (art. 202 al. 2 CPC ; cf. TF 4A_385/2014 du 29 septembre 2014 consid. 4.1). L'autorité de conciliation doit procéder, dans une certaine mesure, à l'examen des conditions de recevabilité de l'action (art. 60 CPC). En cas de vice de forme, elle doit impartir, conformément à l'art. 132 al. 1 CPC, un délai à la partie pour corriger ou compléter son acte (Bohnet, CPC commenté, n. 17 ad art. 60 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. Les désignations incomplètes ou inexactes qui ne laissent place à aucun doute peuvent ainsi être rectifiées (Bohnet, op. cit., n. 103 ad art. 59 CPC, n. 24 ad art. 132 CPC). Tel est le cas 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^e éd., 2010, n° 585, pp. 117-118;

ATF 131 I 57 consid. 2.3). Un léger risque de confusion suffit pour que la rectification soit exclue (ATF 131 I 57 consid. 2.3). 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 Hrsg, 2^e éd., 2013 [ci-après : ZPO Komm.], n. 14 ad art. 83 CPC). Dans ce cas, le vice est irrémédiable et ne peut être guéri en vertu de l'art. 132 CPC (CACI 23 juin 2015/321).

La possibilité d'une correction de la partie désignée peut cependant, dans certaines circonstances, être appréhendée sous l'angle de l'abus de droit (hypothèse réservée par Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., Lausanne 2002, n. 1 ad art. 139 CPC-VD) et du formalisme excessif (CACI 2 mai 2014/233 consid. 4/bb; CACI 24 janvier 2012/42 consid. 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 (TF 4A_485/2012 du 8 janvier 2013 consid. 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., 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 consid. 5; ATF 125 I 166 consid. 3a; CACI 23 juin 2015/321 consid. 3.2).

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 consid. 3b; ATF 125 V 307 consid. 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 consid. 4c; ATF 112 II 330 consid. 3; voir aussi ATF 129 III 493 consid. 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 consid. 5). 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 consid. 2).

4.3 En l'espèce, la commission de conciliation a refusé de redéfinir les parties au procès dans son autorisation de procéder. Elle ne pouvait pas faire autrement dès lors que la requête de conciliation du 16 septembre 2014, rédigée et signée par le mandataire professionnel de l'appelant, désignait clairement en qualité de partie défenderesse l'intimé Fonds N._____SA. Il ne s'agissait à l'évidence pas d'une erreur de plume, ce qui est d'ailleurs confirmé par le grief de l'appelant, qui fait valoir que c'est précisément le Fonds N._____SA qui était désigné en qualité de propriétaire sur l'extrait du Registre foncier produit à l'appui de sa requête de conciliation. Cela étant, on doit considérer, avec les premiers juges, que c'est à juste titre que l'autorisation de procéder désignait en qualité de défendeur le Fonds N._____SA et que l'appelant ne disposait dès lors pas d'une autorisation lui permettant de procéder contre l'intimé Fonds D._____.

Il reste à examiner s'il incombait aux premiers juges de redresser l'erreur commise dans la désignation du défendeur devant l'autorité de conciliation et d'entrer en matière sur la demande en tant qu'elle était dirigée contre l'intimé Fonds D._____ en raison d'un éventuel abus de droit commis par celui-ci. A cet égard, il est certes assez inhabituel qu'un justiciable compare spontanément en vue d'inciter l'autorité saisie à ne pas rectifier une requête dirigée contre un autre sujet

de droit. Il est vrai également que l'intimé Fonds D._____ s'est en réalité comporté comme une partie défenderesse et qu'il a même produit un bordereau de pièces comportant un intitulé le présentant implicitement en cette qualité. D'un autre côté, comme l'a plaidé l'intimé Fonds D._____ en première instance, le but de sa démarche était de s'assurer qu'il serait tenu à l'écart du procès. Il craignait en effet que l'autorité de conciliation ne délivre à l'appelant une autorisation de procéder corrigée. A l'instar des premiers juges, il convient de suivre cette argumentation. En effet, il apparaît clairement que l'intimé Fonds D._____ a défendu ses intérêts en cherchant à éviter une correction de la procédure, étant précisé que la convocation adressée à l'intimé Fonds N._____SA avait été reçue par l'agence immobilière qui gère l'immeuble et que celle-ci a informé en bonne logique l'intimé Fonds D._____ en sa qualité de bailleur. Dans ces conditions assez particulières, on ne saurait reprocher à celui-ci d'avoir pris la précaution d'exposer sa situation à la commission de conciliation en vue d'éviter, en définitive, que son locataire parvienne à établir qu'il avait engagé en temps utile contre son bailleur la procédure en contestation de loyer initial. Ainsi, l'appréciation des premiers juges sur ce point doit également être confirmée, l'intimé Fonds N._____SA n'ayant nullement fait preuve d'une attitude contradictoire, bien au contraire. Ce deuxième moyen doit donc également être rejeté.

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

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'691 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'691 fr. (deux mille six cent nonante et un francs), sont mis à la charge de l'appelant Y._____.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 février 2016

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

La greffière :

Du

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

- Me César Montalto (pour Y. _____),
- Me Isabelle Salomé Daïna (pour le Fonds D. _____),
- W. _____ SA (pour le Fonds N. _____ SA)

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

- Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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

La greffière :