

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 11 novembre 2016

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mmes Bendani et Courbat, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 270 CO ; 8 CC**

Statuant sur l'appel interjeté par **C.**\_\_\_\_\_ et **Z.**\_\_\_\_\_, à Crissier, défendeurs, contre le jugement rendu le 26 avril 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **U.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement disjoint du 26 avril 2016, le Tribunal des baux a déclaré valable la fixation du montant du loyer initial de l'appartement de quatre pièces loué par les défendeurs C.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ au deuxième étage de l'immeuble sis chemin [...], à Crissier, appartenant à la demanderesse U.\_\_\_\_\_ SA (I) et rendu le jugement sans frais ni dépens (II).

En droit, les premiers juges ont limité le procès en contestation du loyer initial à la question de la nullité du loyer initial, considérant qu'un jugement retenant la validité du loyer initial rendrait sans objet les questions relatives à la fixation d'un nouveau loyer. Sur le fond, ils ont admis, sur la base de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210) et de la jurisprudence, que la formule officielle relative au changement de locataire avait bel et bien été transmise aux locataires en annexe à la lettre du 17 juin 2003, ces derniers n'ayant pas apporté la preuve que ce courrier ne contenait pas la formule officielle. Ils ont ajouté que contrairement à certains documents annexés qui devaient être complétés (notamment la fiche pour le Contrôle des habitants ou la commande de plaquettes pour la sonnette), la gérance n'avait pas pour habitude de demander qu'un exemplaire de la formule officielle soit signé et renvoyé par les locataires, de sorte que le fait que celle-ci ne se trouve pas au dossier de la gérance n'était pas déterminant. Par ailleurs, la gérance actuelle G.\_\_\_\_\_ SA n'était pas chargée de la gestion de l'appartement des locataires au moment de la conclusion du bail, de sorte qu'il n'était pas exclu que l'ancienne gérance ne lui ait pas transmis l'intégralité du dossier. Partant, les locataires n'étaient pas parvenus à renverser la présomption selon laquelle une formule officielle en double exemplaires y était jointe.

Les premiers juges ont ensuite examiné les conséquences du fait qu'il n'était pas établi que la formule officielle, signée par la gérance, ait été ensuite envoyée le 23 juin 2013 aux locataires avec l'envoi du bail

signé, une fois les questions administratives réglées, puisque la lettre d'accompagnement à ce courrier ne mentionnait pas cette annexe. Ils ont considéré à cet égard, en se fondant sur l'interdiction du formalisme excessif et la jurisprudence rendue à cet égard, que la remise d'un exemplaire de la formule officielle non signé était tout de même valable en présence d'une signature de la lettre d'accompagnement.

Finalement, ils ont admis que l'employé qui avait traité le dossier était habilité à signer une formule officielle, même s'il ne disposait pas d'une signature individuelle inscrite au registre du commerce, les gérances ayant la faculté de désigner des collaborateurs pour entreprendre en leur nom des actes juridiques tels que la signature d'une formule officielle.

Les premiers juges ayant ainsi admis que la formule officielle avait été valablement notifiée aux locataires lors de la conclusion de leur bail en 2003, ils ont reconnu la validité de la fixation du montant du loyer initial des locataires, celui-ci n'ayant pas été contesté dans le délai de trente jours.

**B.** Par acte du 14 octobre 2016, les locataires ont formé appel contre le jugement précité, en concluant à sa réforme en ce sens que la clause fixant le montant du loyer initial à 1'750 fr. soit déclarée nulle, que le loyer soit fixé à 1'400 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2003 et que les loyers versés en trop pour les mois de novembre 2005 à octobre 2016 leur soient restitués.

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

**1.** Par contrat de bail à loyer établi le 17 juin 2003, C.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont pris à bail, avec effet au 1<sup>er</sup> août 2003, un appartement de quatre pièces au deuxième étage d'un immeuble sis chemin [...], à Crissier. Le loyer mensuel net convenu s'élevait à 1'750 francs.

Le jour même, F.\_\_\_\_\_ SA, mandataire du bailleur de l'époque, [...], a adressé aux locataires un courrier contenant notamment ces lignes :

« (...) nous avons le plaisir de vous remettre, en annexe, un bail à loyer établi en double exemplaire, concernant l'objet cité en marge.

(...)

De plus, nous joignons également à la présente les documents suivants à compléter et à nous renvoyer, à savoir :

- Les Règles et Usages locatifs du canton de Vaud.
- Une fiche d'arrivée pour le Contrôle des habitants.
- Un formulaire pour la commande de plaquettes de sonnette et de boîte aux lettres.
- Un formulaire en double exemplaire d'une notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, faisant partie intégrante du présent contrat, à savoir le vert et blanc. Le formulaire de couleur verte, qui vous parviendra avec votre exemplaire de bail, dûment signés par nos soins.

(...)

Annexes : ment.

(...) »

Par courrier du 23 juin 2003, F.\_\_\_\_\_ SA a fait parvenir aux locataires une copie contresignée de leur bail à loyer. La lettre d'accompagnement ne fait pas mention de l'envoi de la formule officielle signée.

**2.** U.\_\_\_\_\_ SA est devenue propriétaire de l'immeuble en cause le 1<sup>er</sup> octobre 2004.

**3.** C.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois d'une requête en contestation du loyer initial datée du 19 octobre 2015. Cette commission a rendu une proposition de jugement le 22 décembre 2015, à laquelle U.\_\_\_\_\_ SA a fait opposition. Une autorisation de procéder lui a donc été délivrée le 14 janvier 2016.

**4.** Par demande adressée le 12 février 2016 au Tribunal des baux, U. \_\_\_\_\_ SA a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« - I -

La requête en contestation de loyer initial de C. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ concernant l'appartement qu'ils louent au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis chemin [...] à 1023 Crissier est rejetée.

- II -

Le loyer mensuel de l'appartement loué par C. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_ au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis chemin [...] à 1023 Crissier demeure fixé à CHF 1'750.- (mille sept cent cinquante francs). »

Par déterminations et demande reconventionnelle du 4 avril 2016, les défendeurs ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la demanderesse :

« I. Les conclusions prises par la demanderesse sont rejetées.

Et reconventionnellement :

- II. La fixation du montant du loyer initial de l'appartement loué par Z. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis au chemin [...], à Crissier, est nulle.
- III. Le loyer initial de l'appartement loué par Z. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis au chemin [...], à Crissier, est fixé à CHF 1'400.00 dès le 1<sup>er</sup> août 2003.
- IV. Le montant du loyer initial fixé au chiffre III ci-dessus de l'appartement loué par Z. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ dans l'immeuble sis au chemin [...], à Crissier, est diminué de 15.25 % dès le 1<sup>er</sup> octobre 2016 (baisse du taux hypothécaire de référence) ; le montant nominal sera précisé en cours d'instance.
- V. Les montants, qui seront précisés en cours d'instance, des loyers versés en trop par les défendeurs en faveur de la demanderesse leur sont immédiatement restitués.
- VI. La demanderesse est la débitrice des défendeurs et leur doit immédiat paiement de la somme qui sera précisée en cours d'instance. »

**c)** Lors de son audience du 26 avril 2016, le Tribunal des baux a entendu les parties, ainsi que le témoin D. \_\_\_\_\_, gérant en charge de l'immeuble en cause à l'époque de la conclusion du bail de C. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_. Sur requête de U. \_\_\_\_\_ SA, le tribunal a décidé de disjointre la question de la nullité du loyer initial.

Pour leur part, les défendeurs ont admis avoir reçu le courrier du 17 juin 2003 de F.\_\_\_\_\_ SA; ils ont également admis que ce courrier contenait leur bail à loyer, mais ont déclaré ne pas se souvenir s'il contenait d'autres documents. [...], représentant la gérance G.\_\_\_\_\_ SA, a quant à lui confirmé que la pièce 2 produite était la formule verte originale signée par M. D.\_\_\_\_\_ qui se trouvait dans le dossier de la gérance. Elle a précisé à cet égard que l'exemplaire pour le bailleur était également vert chez G.\_\_\_\_\_ SA, de sorte qu'une telle formule verte figurait dans tous les dossiers. Elle a ajouté qu'en revanche, ni les Règles et usages locatifs signés par les défendeurs, ni la fiche d'arrivée pour le Contrôle des habitants, ni le formulaire pour la commande des plaquettes de sonnette et de boîte aux lettres ne figuraient au dossier de G.\_\_\_\_\_ SA.

D.\_\_\_\_\_ a déclaré avoir établi et signé le courrier du 17 juin 2003. Il a indiqué qu'il s'agissait d'un courrier-type et que les annexes qui y étaient mentionnées étaient également des annexes-types. Il a exposé que la pratique de l'époque était d'envoyer avec le projet de bail la formule officielle pour que les locataires aient connaissance du loyer précédent lors de la signature de leur bail, mais pas de demander aux locataires de retourner la formule officielle signée. La formule verte ratifiée par la gérance était ensuite adressée aux locataires avec leur exemplaire du bail signé. Il ne se souvenait pas pourquoi son courrier du 17 juin 2003 mentionnait un formulaire vert et un formulaire blanc.

### **En droit :**

**1.** Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2010 ; RS 272]) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur

litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance et capitalisées selon l'art. 92 al. 2 CPC, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), 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. 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.) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

**3.** Les appelants font tout d'abord valoir une lacune dans l'état de fait du jugement en ce sens qu'il omettrait de mentionner le fait que la formule officielle originale de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, de couleur verte et signée par la gérance, se trouverait dans le dossier de la gérance de l'intimée.

Il est fait droit à cette requête en ce sens que l'état de fait a été complété par les déclarations d' [...], même si cet élément n'est pas déterminant dans la résolution du litige.

**4.**

**4.1** Les appelants soutiennent que la lettre-type adressée le 17 juin 2003 aux locataires se référait à un formulaire en deux exemplaires - l'un vert et l'autre blanc - d'une notification de loyer lors de la conclusion d'un bail, que la pratique de la gérance était d'envoyer le formulaire de couleur verte dans un courrier ultérieur dans lequel elle renvoyait aux locataires leur exemplaire du bail signé par le bailleur et qu'en

l'occurrence, le formulaire original de couleur verte était resté dans le dossier de la gérance, ce qui prouverait qu'il n'avait pas été envoyé en annexe au pli du 17 juin 2003. Quant au formulaire blanc qui aurait été adressé aux locataires à cette date, il ne serait pas valable puisque la formule officielle agréée le 30 mars 2000 par le Département de l'économie serait de couleur verte. Selon eux, le bailleur n'aurait ainsi pas établi la remise de la formule aux locataires, de sorte que le montant du loyer initial serait nul.

## **4.2**

**4.2.1** Aux termes de l'art. 270 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), lorsque le locataire estime que le montant du loyer initial est abusif au sens des art. 269 et 269a CO, il peut le contester devant l'autorité de conciliation dans les trente jours qui suivent la réception de la chose et en demander la diminution s'il a été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale ou en raison de la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. a) ou si le bailleur a sensiblement augmenté le loyer initial pour la même chose par rapport au précédent loyer (let. b).

Selon l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d pour la conclusion de tout nouveau bail. Le Canton de Vaud a fait usage de la faculté conférée par l'art. 270 al. 2 CO en cas de pénurie de logements, en édictant la loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; RSV 221.315). Selon l'art. 4 de cette loi, il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location, établi pour l'ensemble du canton, est inférieur à 1,5 % du parc locatif. L'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 en vigueur lors de la conclusion du bail en question (remplacé entre temps par celui du 26 mars 2014 ; ALFOCL ; RSV 221.315.1) rend obligatoire l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire. La formule officielle figure en annexe de l'arrêté et n'a pas été modifiée depuis 2001.

L'usage de la formule officielle tend à assurer au locataire une information adéquate sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités et la procédure de contestation du loyer initial (ATF 121 III 56). La mention de l'ancien loyer et les motifs doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, pour qu'il puisse décider, en toute connaissance de cause, de contester le nouveau loyer ou de s'en accommoder (ATF 121 III 364). En principe, la remise de la formule officielle doit avoir lieu lors de l'entrée en possession au plus tard ; toute notification au-delà de ce délai équivaut à l'absence de notification (ATF 121 III 56).

Un vice de forme dans la notification du loyer initial implique la nullité non du bail mais du loyer initial ; il entraîne la faculté pour le juge de fixer (librement) le loyer approprié ; en cas d'omission abusive de la forme prescrite pour éviter la contestation d'une augmentation importante du loyer, le juge peut retenir le loyer payé par le précédent locataire par application analogique de l'art. 269d CO (ATF 120 II 341). Une modification consensuelle du contrat ne permet de renoncer aux exigences de forme que s'il est établi que le locataire a été informé de la possibilité de contester la modification de loyer, qu'en renonçant à la formule officielle, il a également renoncé par avance en toute connaissance de cause à cette possibilité et, surtout, que l'on puisse exclure qu'il a agi sous la pression (ATF 123 III 70 consid. 3; CACI 3 avril 2013/186, CdB 2013 p. 120).

**4.2.2** 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 consid. 3.2), un envoi sous pli simple ne faisant toutefois pas preuve de sa réception (ATF 137 III 208 consid. 3.2.1 ; ATF 105 III 43 consid. 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 consid. 2 ; TF 4D\_84/2007 du 11 mars 2008 consid. 2 ;

Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., 2010, nn. 12 ss ad art. 266a CO).

**4.3** Les premiers juges, appliquant les règles sur le fardeau de la preuve, ont retenu à juste titre que l'envoi d'un exemplaire de couleur blanche du formulaire officiel en annexe à son courrier du 17 juin 2003 suffisait à considérer qu'elle était tout de même valable, cela même dans l'hypothèse où seule la lettre d'accompagnement était signée. On ne voit en effet pas en quoi le fait qu'une formule de couleur blanche, qui est exactement celle figurant en annexe dans le format « pdf » à l'ALFOCL, devrait aboutir à retenir que les locataires ne se seraient pas vus notifier la formule officielle qui aurait dû être de couleur verte, alors que l'exigence d'une telle couleur ne ressort ni de la loi, ni de l'arrêté en vigueur à la conclusion du bail. Ainsi, il y a lieu de considérer, comme les premiers juges, que les locataires avaient été valablement informés, lors de la conclusion de leur bail, sur le loyer précédent ainsi que sur les possibilités et la procédure de contestation du loyer initial.

**5.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté. C'est donc en vain que les appelants invoquent également une violation de leur droit d'être entendus au motif que le Tribunal des baux n'a pas procédé à un calcul de rendement afin de fixer un loyer initial non abusif, dès lors que cette question a été expressément disjointe afin de faciliter l'instruction.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'840 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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 1'840 fr. (mille huit cent quarante francs), sont mis à la charge des appelants C. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
  
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Savioz (pour U. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Florence Rouiller (pour C. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 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 :