

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 décembre 2018

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Merkli et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

Art. 2 al. 2 CC ; 62, 253, 269c, 269d CO

Statuant sur l'appel interjeté par la **Société N.**_____, à [...],
défenderesse, et sur l'appel joint interjeté par **R.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 25 avril 2017 par le Tribunal
des baux dans la cause les divisant, la Cour d'appel civile du Tribunal
cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 25 avril 2017, adressé pour notification aux parties le le 27 février 2018, le Tribunal des baux a prononcé la nullité des hausses de loyer échelonnées prévues au chiffre 6.3 du contrat de bail à loyer conclu le 20 juillet 2005 entre la demanderesse R._____ et la défenderesse Société N._____ (ci-après : la Société N._____) et portant sur une maison individuelle sise chemin [...] à [...] (I), a dit que le loyer mensuel net de la maison individuelle mentionnée sous chiffre I ci-dessus était dès lors de 650 fr. dès le 1^{er} octobre 2005 (II), qu'en conséquence, la défenderesse devait payer à la demanderesse la somme de 19'430 fr. à titre de parts de loyer payées en trop du 1^{er} octobre 2006 au 30 avril 2017, avec intérêts à 5 % l'an dès le 23 décembre 2015 sur la somme de 18'800 fr. (III), qu'ordre était donné à la défenderesse de faire procéder, dans un délai de deux mois dès jugement définitif et exécutoire, aux travaux suivants dans la maison individuelle mentionnée sous chiffre I ci-dessus : remise en état des joints des fenêtres, afin d'assurer une meilleure étanchéité à l'air, et installation de vanes thermostatiques sur les radiateurs (IV), que le loyer mensuel net fixé sous chiffre II ci-dessus était réduit de 5 % du 26 novembre 2015 au 30 avril 2016 et du 1^{er} octobre 2016 au 30 avril 2017, puis pendant chaque période de chauffe ultérieure, soit du 1^{er} octobre au 30 avril, jusqu'à complète exécution des travaux ordonnés sous chiffre IV ci-dessus (V), que le jugement était rendu sans frais ni dépens (VI) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées, dans la mesure de leur recevabilité (VII).

En droit, appelé à se prononcer notamment sur la validité d'un loyer fixé par contrat de bail du 20 juillet 2005, le Tribunal des baux a retenu en substance que les parties étaient déjà liées par un contrat de bail oral lors de la signature du contrat de bail litigieux. A l'exception du loyer, les parties n'avaient pas démontré ni même allégué que des éléments essentiels du bail auraient été changés à tel point que le contrat écrit du 20 juillet 2015 dût être qualifié de nouveau bail plutôt que de simple avenant à la relation contractuelle préexistante. Pour le Tribunal des baux, le bail écrit du 20 juillet 2005 prévoyait certes que le loyer

restait fixé à 650 fr., soit au montant du loyer dont s'acquittait déjà la locataire à ce moment-là sur la base du contrat de bail oral qui liait les parties ; ce contrat comprenait cependant également des hausses de loyer échelonnées, alors que la bailleresse n'avait pas notifié à la locataire un avis de majoration au sens de l'art. 269d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Comme le bail du 20 juillet 2005 prévoyait une entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2005, soit pour une échéance de bail selon les termes usuels prévus par l'art. 36 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après : RULV) – qui sont aux 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre –, la bailleresse avait manifestement voulu augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation, de sorte que l'art. 269d CO s'appliquait puisqu'il s'agissait d'une hausse de loyer à proprement parler et non d'un nouveau loyer assimilable à un loyer initial qui nécessiterait un calcul de rendement.

Le Tribunal des baux a encore considéré qu'aucune modification consensuelle du contrat de bail faisant échec au but de protection de la formule officielle – par une information donnée à la locataire de la possibilité de contester la modification du loyer et la renonciation par la locataire à cette contestation en toute connaissance de cause – n'était intervenue, la bailleresse échouant à prouver cette circonstance.

B. Par acte du 16 avril 2018, la Société N. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à la réforme des chiffres I à III du dispositif du jugement en ce sens que les hausses de loyer échelonnés soient déclarées valables (I), que le loyer mensuel net de la maison individuelle soit arrêté à 700 fr. dès le 1^{er} octobre 2006, à 760 fr. dès le 1^{er} octobre 2007 et à 820 fr. dès le 1^{er} octobre 2008 (II) et que le chiffre III du dispositif soit annulé. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause aux premiers juges pour complément d'instruction.

Dans sa réponse du 26 juillet 2018, R._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et a formé un appel joint, dans lequel elle conclut à la réforme du chiffre III du dispositif du jugement en ce sens que la défenderesse soit condamnée à lui payer la somme de 21'980 fr., montant augmenté de 170 fr. par mois dès le mois d'août 2018 jusqu'à ce que le jugement devienne définitif et exécutoire, le tout avec intérêt à 5% l'an sur la somme de 18'800 fr. dès le 23 décembre 2015 (1), que le jugement soit confirmé pour le surplus (2) et que la défenderesse soit déboutée de toutes autres, plus amples ou contraires conclusions (3).

Dans ses déterminations du 18 octobre 2018 sur l'appel joint, la Société N._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, à son rejet.

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

1. R._____ est locataire depuis 1966 d'une maison individuelle, non excavée, d'une surface d'environ 68 m², sise chemin [...] à [...], sur la base d'un bail oral conclu avec [...]. La locataire dispose également d'une place de parc et d'un jardin privatif sans vis-à-vis.

Cette maisonnette fait partie du domaine [...], d'une surface totale de 41'590 m², lequel comprend principalement une maison de maître, plusieurs dépendances, une vigne, ainsi qu'un parc. [...] a légué, par testament olographe du 22 octobre 1997, le domaine [...] à la Société N._____. Le testament contient la précision qui suit : « Les locataires de [...], des pavillons d'entrée, de la ferme pourront y rester aussi longtemps qu'ils le voudront, avec un loyer modéré ».

2. Par courrier du 11 décembre 2003, la Société N._____ a annoncé à R._____ une augmentation du loyer, celui-ci passant de 550 fr. à 650 fr. à partir du 1^{er} avril 2004 et les dépendances continuant à être mises à disposition « à titre gratuit et à bien plaisir ». Le courrier comprend encore l'indication suivante :

« Nous tenons aussi à vous informer que nous prévoyons d'établir des baux écrits dans le courant de l'année prochaine, avec un échelonnement modéré des loyers à partir de 2005 pour nous rapprocher des loyers du marché, tout en restant dans une tranche inférieure. Cet échelonnement fera de toute façon l'objet de discussions avec vous. Ceci nous permettra aussi d'entreprendre des travaux d'entretien selon un plan échelonné dans le temps. »

Il ne résulte pas de ce courrier qu'il aurait été assorti d'une formule officielle.

3. Le 20 juillet 2005, R._____ et la Société N._____ ont signé un contrat de bail portant sur la maison précitée. Selon ce contrat, le loyer mensuel net s'élève à 650 fr. du 1^{er} octobre 2005 au 30 septembre 2006, puis à 700 fr. dès le 1^{er} octobre 2006, à 760 fr. dès le 1^{er} octobre 2007 et à 820 fr. dès le 1^{er} octobre 2008. Conclu pour trois ans, à savoir du 1^{er} octobre 2005 au 30 septembre 2008, le bail est renouvelable tacitement de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Les RULV font partie intégrante de ce contrat. Il ne résulte pas du contrat qu'il aurait été assorti d'une formule officielle.

Il résulte des déclarations des témoins [...] et [...], respectivement fils et belle-fille de la locataire, que ce contrat de bail a été précédé d'un autre bail écrit, signé par R._____ à la demande de la Société N._____ à une date qui n'a pas pu être déterminée par l'instruction. Les témoins ont déclaré que R._____ les avait appelés le lendemain, affolée, en leur disant qu'elle avait été contrainte de le signer, les représentants de la bailleuse lui ayant déclaré qu'elle était dans l'illégalité faute d'être au bénéfice d'un bail écrit. Ce contrat mentionnait un loyer supérieur à celui qui était payé jusqu'alors et comprenait un loyer pour une place de parc, alors que la locataire l'avait aménagée elle-même. Le fils de la locataire s'étant opposé à ce bail lorsqu'il en avait appris la signature par sa mère, des discussions avaient eu lieu avec la Société N._____ en vue de trouver une solution à ce désaccord, lesquelles avaient abouti à la signature du bail du 20 juillet 2005.

Le contrat du 20 juillet 2005 a donc été signé par R. _____ lors d'un entretien où étaient présents [...] et [...], ainsi que [...], [...] (intendant du domaine [...]) et [...], tous trois représentants la Société N. _____. Le témoin [...] a indiqué que les hausses de loyer avaient pour but de couvrir les charges et a indiqué ne pas se souvenir si la locataire avait demandé des travaux dans le cadre des discussions. Le témoin [...], qui est actif dans la « maîtrise d'ouvrage déléguée » - contrôle des travaux pour le maître d'ouvrage et examen de soumissions -, a notamment déclaré ce qui suit :

« (...) Quand j'ai rencontré les représentants de la défenderesse [réd. : la Société N. _____], nous n'avons pas négocié le loyer et les échelons. Nous avons peu parlé de l'aspect bail, mais surtout des travaux. (...) Ils m'ont longuement expliqué dans quel cadre ce bail était venu (sic), soit dans le cadre des travaux prévus dans le domaine [...]. Je n'ai pas discuté des échelons. Cela ne me paraissait pas contradictoire avec ce qu'ils m'avaient expliqué. Ce qui m'a paru contradictoire, c'était le montant du loyer de base, ainsi notamment le fait qu'ils prévoient un loyer pour les places de parc, alors que celles-ci ont été payées par ma mère. Je suis reparti confiant et assagi. Les corrections qui ont été faites sur le bail étaient conformes à ce que j'avais demandé. J'aurais dû y faire inscrire l'obligation de faire les travaux de remise en état dont ils m'avaient parlé. »

Les témoins interrogés ont tous indiqué ne pas se souvenir que R. _____ aurait été informée à cette occasion de la possibilité de contester la modification de loyer ou qu'elle y aurait renoncé par avance en toute connaissance de cause. Le témoin [...] a toutefois précisé qu'elle présumait, sans toutefois s'en souvenir, que cette possibilité avait été indiquée à R. _____ par [...], compte tenu du fait qu'il était président de l'ASLOCA Vaud.

4. R. _____ a saisi le Tribunal des baux d'une demande du 29 février 2016, complétée le 1^{er} avril 2017, au pied de laquelle elle a pris contre la Société N. _____ les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- « 1. Constater la nullité du loyer tel que fixé par le bail à loyer du 20 juillet 2005 conclu entre Mme R. _____ et la Société N. _____.
2. Fixer le loyer de façon rétroactive depuis le 1^{er} octobre 2005 en considérant notamment l'évolution du taux hypothécaire de

référence sur la période, correspondant aux montants mensuels suivants :

- Dès le 1^{er} octobre 2005 : CHF 650.-
- Dès le 1^{er} juillet 2007 : CHF 670.-
- Dès le 1^{er} mars 2008 : CHF 690.-
- Dès le 1^{er} juillet 2009 : CHF 670.-
- Dès le 1^{er} octobre 2009 : CHF 650.-
- Dès le 1^{er} janvier 2011 : CHF 630.-
- Dès le 1^{er} janvier 2012 : CHF 610.-
- Dès le 1^{er} juillet 2012 : CHF 595.-
- Dès le 1^{er} octobre 2013 : CHF 580.-
- Dès le 1^{er} juillet 2015 : CHF 565.-

3. Condamner la Société N. _____ au remboursement de la somme de CHF 18'880.- à Mme R. _____, valeur au 26 novembre 2015, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} octobre 2010 (échéance moyenne), montant augmenté de CHF 255.- par mois dès le 1^{er} décembre 2015 jusqu'à droit jugé sur la présente affaire.
4. Ordonner à la Société N. _____ d'entreprendre tous les travaux d'isolations nécessaires sur la maisonnette sise au [...], ch. [...] à [...] afin d'ainsi assurer le maintien d'une température ambiante intérieure minimale de 20°C durant la saison hivernale.
5. Ordonner à la Société N. _____ d'entreprendre tous les travaux de mise en conformité de l'installation de chauffage de la maisonnette sise au [...], ch. [...] à [...].
6. Ordonner à la Société N. _____ d'entreprendre tous les travaux nécessaires à la réfection complète de la toiture de la maisonnette sise au [...], ch. [...] à [...].
7. Ordonner une diminution du loyer payé par Madame R. _____ de 50 % tant que les travaux précités n'auront pas été exécutés.
8. Débouter la [...] de toutes autres, contraires ou plus amples conclusions. »

Dans sa réponse du 12 août 2016, la Société N. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet.

5. Lors de l'audience tenue le 5 décembre 2016 par le Tribunal des baux, R. _____ a admis que les conclusions 5 et 6 de sa demande étaient devenues sans objet, les travaux demandés ayant été réalisés, et a modifié sa conclusion 7 comme suit : « Ordonner une réduction temporaire de loyer de 50 % du 26 novembre 2015 au 31 octobre 2016, puis une réduction temporaire de 20 % jusqu'à l'exécution de travaux permettant d'assurer le maintien d'une température ambiante intérieure minimale de 20 degrés ».

Une nouvelle audience s'est tenue le 20 mars 2017, à l'occasion de laquelle les parties se sont rendues sur place pour une séance d'inspection locale.

A l'occasion de ces audiences, ont été entendus en qualité de témoins [...] et [...], [...] et [...] - membres du comité de la Société N._____, la seconde en étant l'ancienne présidente - et [...], ingénieur physicien.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). Ecrit et motivé, il doit être introduit auprès de l'instance d'appel, en l'occurrence auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel formé par la Société N._____ l'a été en temps utile, par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., de sorte qu'il est recevable. Il en va de même de l'appel joint interjeté par R._____ (art. 313 al. 1 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il offre à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 129, spéc. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JdT 2010 III 135).

3.

3.1 L'appelante et intimée par voie de jonction Société N. _____ se plaint d'une constatation incomplète et inexacte des faits. Elle reproche à l'autorité intimée de ne pas avoir pris en considération plusieurs faits qui seraient établis par pièces.

3.2

3.2.1 Les premiers juges n'auraient pas fait état du fait que le testament à l'origine de la relation entre les parties préciserait notamment que les locataires pourraient demeurer aussi longtemps qu'ils le souhaitaient. Les premiers juges auraient également passé sous silence un certain nombre d'éléments descriptifs de l'objet du contrat de bail.

Ces faits étant établis par pièce, l'état de fait a été complété dans la mesure utile (cf. chiffre 1 *supra*).

3.2.2 Le jugement attaqué ne mentionnerait pas les frais d'entretien que la bailleresse aurait supportés ces dernières années.

L'appelante se réfère à des pièces produites devant les premiers juges. Dans la mesure toutefois où ces faits ne sont pas pertinents pour l'issue du litige et où l'appelante n'en déduit pas d'arguments juridiques en sa faveur, il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait sur ce point.

3.2.3 L'appelante soutient enfin que l'état de fait devrait être complété par l'ajout des déclarations du témoin [...], fils de la locataire, en tant qu'il avait indiqué que les corrections qui avaient été apportées sur le bail de 2005 étaient conformes à ce qu'il avait demandé. A l'inverse, les

déclarations de ce même témoin et de l'épouse de celui-ci n'auraient pas permis de tenir pour établie l'existence d'un contrat de bail antérieur à celui du 20 juillet 2005.

L'appelante s'en prend ici à l'appréciation des preuves par les premiers juges, laquelle sera examinée ci-dessous (cf. consid. 5.4.3 *infra*). L'état de fait a toutefois été complété dans la mesure utile s'agissant des déclarations du témoin (cf. ch. 3 *supra*).

4.

4.1 S'agissant du contrat de bail du 20 juillet 2005, l'appelante et intimée par voie de jonction conteste sa requalification par les premiers juges en hausse de loyer non assortie d'une formule officielle, alors qu'il s'agirait d'un bail signé sans formule officielle et nécessitant de ce fait la fixation rétroactive du loyer. Elle en veut pour preuve que le contrat du 20 juillet 2005 aurait été conclu pour une durée de trois ans, résiliable chaque trimestre, lui conférant une caractéristique essentielle différente du précédent bail oral. De plus, les parties auraient convenu une dérogation à la durée initiale en faveur de la locataire qui pouvait résilier le contrat avec un préavis de trois mois. A cela s'ajoutait la nouvelle référence aux RULV, des modalités particulières sur la prise en charge des frais accessoires et la mise à disposition d'une place de parc. L'appelante rappelle également que l'intimée elle-même avait, dans sa requête complétée adressée au Tribunal des baux, considéré que l'on se trouvait dans une situation nécessitant que le juge fixe rétroactivement un loyer approprié.

4.2 La jurisprudence et la doctrine considèrent que le bail à loyer comprend trois éléments essentiels (cf. art. 253 CO), à savoir l'accord entre les parties, la cession de l'usage d'une chose et le paiement d'un loyer (TF 4A_429/2010 du 6 octobre 2010 consid 2.1 ; TF 4A_364/2007 du 14 mars 2008 consid. 5 ; TF 4C.280/2006 du 16 novembre 2006 consid. 3 ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd. 2016, n. 1624). Certains auteurs ajoutent à ces trois éléments un quatrième élément, à savoir une

certaine durée (Bohnet/Dietschy-Martenet, CPra-Bail, 2^e éd., 2017, n. 58 ad art. 253 CO), tout en précisant que le bail à loyer se définit comme un contrat de durée au terme duquel le locataire a une obligation de restitution de l'objet loué (art. 267 CO) et que le bail peut être conclu pour une durée déterminée ou indéterminée, la présomption légale étant celle de la durée indéterminée (art. 255 al. 3 CO). Si la fixation de la durée est laissée à la libre appréciation des parties et peut s'étendre sur une très longue période allant jusqu'à la vie de l'une ou l'autre des parties, le bail ne peut pas être conclu pour l'éternité (Bohnet/Dietschy-Martenet, op. cit., n. 68 ad art. 253 CO).

Lorsque plusieurs points essentiels du contrat sont modifiés, il faut admettre dans certaines circonstances que les parties sont convenues d'un nouveau bail. Ainsi, lorsque, à la suite de l'aliénation par le bailleur de la chose louée (art. 261 CO), les nouveaux propriétaires signent avec les locataires restés en place un « avenant » par lequel les parties modifient la surface, l'affectation des locaux ainsi que le loyer, il faut considérer qu'un nouveau contrat a été conclu, les changements par rapport au contrat initial étant particulièrement importants (TF 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2, DB 2009 n. 25 ; Bohnet/Dietschy-Martenet, op. cit., n. 69 ad art. 253 CO).

La conclusion formelle d'un nouveau contrat de bail dans le cadre du rapport de bail existant entre les parties ne crée pas un nouveau rapport de bail (ATF 131 III 566 consid. 3.1 ; ATF 99 II 297 consid. 2 ; TF 4A_455/2017 du 27 novembre 2017 consid. 2.2). En revanche, selon la jurisprudence, un nouveau contrat de bail est conclu en cas de changement (partiel) des parties au contrat en lien avec d'autres adaptations contractuelles (cf. TF 4A_88/2013 du 17 juillet 2013 consid. 2.1-2.4 ; TF 4A_576/2008 du 19 février 2009 consid. 2.2 ; cf. aussi ATF 121 III 397 consid. 2b/bb ; ATF 128 III 419 consid. 2.4.3 TF 4A_455/2017 précité).

4.3 Les premiers juges ont retenu que, lors de la signature du contrat de bail du 20 juillet 2005, les parties étaient déjà liées par un

contrat de bail oral portant sur le même objet. Or à l'exception du loyer, les parties n'avaient pas démontré ni même allégué que des éléments essentiels du bail auraient été changés. Selon les premiers juges, on ne saurait donc considérer que la teneur de la relation contractuelle avait été à ce point modifiée par le contrat écrit du 20 juillet 2005 que ce dernier doive être qualifié de nouveau bail plutôt que de simple avenant à la relation contractuelle préexistante.

4.4 Au vu des principes énoncés (cf. consid. 4.1 *supra*), il n'apparaît pas que les parties ont conclu un nouveau contrat de bail durant la relation de bail qui les liait. La durée du bail de trois ans, avec délai de résiliation de trois mois de part et d'autre, n'est pas considérée comme essentielle par la jurisprudence au regard de l'art. 253 CO, le bail existant prévoyant du reste déjà une durée (indéterminée). Au demeurant, la durée minimale de trois ans introduite le 20 juillet 2005 ne l'a été que compte tenu de l'échelonnement des loyers litigieux, dont elle est l'une des conditions de validité (art. 269c al. 1 let. a CC). Le fait d'inclure formellement les RULV dans ce contrat, alors qu'elles n'existaient pas lors de la conclusion du contrat oral initial, ne constitue pas non plus une modification essentielle. Au surplus, on peut renvoyer au raisonnement du Tribunal des baux, qui a relevé que les parties n'avaient ni démontré ni même allégué la modification d'éléments essentiels du contrat ; cela est particulièrement valable non seulement pour les RULV, mais aussi pour les frais accessoires et la place de parc.

5.

5.1 L'appelante et intimée par voie de jonction est d'avis que même en présence d'une hausse de loyer, la solution retenue par les premiers juges ne pourrait pas être confirmée, dès lors que les parties auraient convenu de modifier le loyer non pas pour la prochaine échéance – qui aurait été celle du 1^{er} avril 2006 si l'on considère le bail oral antérieur et la convention du 20 juillet 2015 (recte : 2005) – mais pour le 1^{er} octobre 2006, de sorte que les premiers juges, en retenant une augmentation de loyer pour le prochain terme de résiliation, se seraient trompés.

L'appelante soutient encore que même si l'art. 269d al. 1 CO s'appliquait, l'exigence de la formule officielle serait hautement discutable au vu de l'ATF 128 III 419 ; l'intimée, assistée de son fils rompu aux affaires, pourrait en effet se prévaloir de la disposition testamentaire qui la protégerait et se trouverait ainsi à l'abri des pressions nécessitant la formule officielle.

5.2

5.2.1 Le Tribunal fédéral a considéré qu'en présence d'une hausse de loyer consensuelle dont le locataire contestait la validité formelle, il fallait d'abord se demander si l'on se trouvait dans un cas d'application de l'art. 269d CO, c'est-à-dire d'une hausse de loyer devant entrer en vigueur pour la prochaine échéance du bail. Si tel n'était pas le cas, la question de la validité formelle de la hausse ne se posait pas. Ainsi, dans l'hypothèse d'une hausse de loyer consensuelle devant entrer immédiatement en vigueur, le locataire ne pouvait pas invoquer l'absence de la formule officielle prévue par l'art. 269d CO (ATF 128 III 419). En vertu du principe de la fidélité contractuelle, les parties sont liées par leur accord jusqu'à son échéance, de sorte que le bailleur ne peut pas modifier unilatéralement le loyer avant le prochain terme de résiliation, sous réserve d'une clause d'indexation ou d'échelonnement (TF 4C.283/2002 du 6 janvier 2003 consid. 5).

5.2.2 Selon l'art. 269c CO relatif aux « loyers échelonnés », les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables qu'à trois conditions : le bail doit être conclu pour une durée minimale de trois ans (let. a), le loyer ne doit pas être augmenté plus d'une fois par an (let. b) et le montant de l'augmentation doit être fixé en francs (let. c). Les loyers échelonnés sont des loyers fixés d'avance pour toute la durée du bail, par paliers et par périodes. Ils sont intangibles, quelle que soit l'évolution des facteurs propres à justifier une augmentation ou une diminution du loyer initial (ATF 121 III 397 consid. 2b/aa). La clause d'échelonnement est le mode exclusif de fixation du loyer jusqu'à l'échéance du contrat. La

jurisprudence réserve toutefois l'augmentation de loyer fondée sur des prestations supplémentaires du bailleur si les parties en ont convenu (ATF 124 III 57 consid. 3a).

La qualification de bail à loyers échelonnés s'applique déjà lorsqu'une seule majoration est prévue en cours de bail (ATF 124 III 57 consid. 3b ; ATF 121 III 397 *ibidem*). Les parties peuvent même convenir que l'unique adaptation interviendra au moment où le bail est tacitement prolongé (TF 4A_689/2014 du 7 mai 2015 consid. 1.2), de telle sorte que si le bail n'est pas reconduit, le loyer n'aura jamais été augmenté.

La formule officielle doit fournir au locataire les éléments lui permettant d'apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité ou non de contester l'augmentation du loyer (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1). Dès le moment où une contestation de la hausse découlant de l'échelonnement est également exclue en cours de bail, l'exigence d'une notification de cette hausse par formule officielle sous menace de nullité, toujours prévue par l'art. 19 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), n'a guère de sens (TF 4A_689/2014 du 7 mai 2015 consid. 3.1 ; Marchand, CPra-Bail, 2^e éd., 2017, n. 36 ad art. 269d CO). A ce jour, cette question demeure indécise (TF 4A_689/2014 *ibidem*).

5.2.3 La jurisprudence selon laquelle en cours de bail les parties peuvent valablement convenir, sans l'usage d'une formule officielle, d'augmenter le loyer pour l'échéance dans certaines circonstances (cf. ATF 128 III 419 consid. 2.4.2) est inapplicable en matière de loyer initial, de sorte que l'argument, selon lequel les locataires auraient accepté cette fixation de loyer qui serait consensuelle et échapperait à l'exigence de la formule officielle, est inopérant (TF 4A_599/2015 du 15 juin 2016 consid. 5.3).

5.2.4 Les exigences de forme valables pour les modifications unilatérales ne s'appliquent pas aux modifications conventionnelles. 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 ait agi sous la pression (ATF 123 III 70 consid. 3).

Le vice de forme d'une majoration de loyer ou d'une modification unilatérale du contrat n'est pas réparé si le bailleur notifie par la suite une augmentation de loyer qui respecte les exigences de forme, même si le locataire ne la conteste pas (TF 4A_256/2015 du 17 septembre 2015 consid. 3.4).

5.3 En l'espèce, un contrat de bail oral à durée indéterminée prévoyant un loyer de 550 fr. par mois a été conclu en 1966 entre feu [...] et l'intimée. Puis une première hausse de loyer est intervenue par un courrier du 11 décembre 2003 de l'appelante à l'intimée, augmentant le loyer à 650 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2004 ; ce courrier annonçait notamment la conclusion future d'un bail écrit ainsi que des échelonnements des loyers futurs. Par la suite, un contrat de bail a été signé le 20 juillet 2005 par les parties.

Les premiers juges ont retenu, en ce qui concerne les hausses de loyer échelonnées, que le contrat du 20 juillet 2005 prévoyait une entrée en vigueur au 1^{er} octobre 2005, soit pour une échéance du bail, alors même qu'une entrée en force au 1^{er} août ou au 1^{er} septembre 2005 aurait été envisageable, et que la défenderesse avait ainsi manifestement voulu augmenter le loyer pour le prochain terme de résiliation, de sorte que l'on se trouvait ainsi dans l'une des hypothèses visées par l'art. 269d CO, soit d'une hausse de loyer à proprement parler et non pas d'un nouveau loyer assimilable à un loyer initial.

Ce raisonnement ne saurait être suivi. Comme déjà mentionné, l'art. 269d CO prévoit que le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le

début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (art. 269d al. 1 CO). Or le contrat conclu le 20 juillet 2005 prévoyait un renouvellement de celui-ci pour trois mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties de trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. La prochaine échéance de résiliation selon les termes usuels dans le canton de Vaud – soit les 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre (art. 36 RULV) – était ainsi le 1^{er} avril 2006. Quant à la première hausse de loyer échelonné, elle était prévue pour le 1^{er} octobre 2006, de sorte que l'on ne voit pas que la majoration du loyer échelonné ait été prévue pour le prochain terme de résiliation.

5.4

5.4.1 Il reste à examiner si la modification prétendument consensuelle du contrat du 20 juillet 2005, qui a amené à une hausse immédiate du loyer à 650 fr. dès le 1^{er} octobre 2015 ainsi qu'à un échelonnement consécutif, permettait de renoncer aux exigences de forme, soit s'il est établi que la locataire a été informée de la possibilité de contester la modification de loyer, qu'en renonçant à la formule officielle, elle a également renoncé par avance en toute connaissance de cause à cette possibilité et, surtout, que l'on puisse exclure qu'elle ait agi sous la pression (consid. 5.2.4 *supra*).

5.4.2 Le jugement a considéré à cet égard que la bailleresse, qui supportait le fardeau de la preuve, n'avait pas établi que la locataire avait été informée de la possibilité de contester la modification du loyer ni qu'elle y aurait renoncé par avance en toute connaissance de cause. Le jugement se réfère aux témoins qui auraient tous indiqué ne pas se souvenir qu'une telle information ait été donnée à la locataire. Le jugement s'appuie également sur le témoignage de la présidente de la bailleresse en 2005, qui fait valoir que le président de l'ASLOCA Vaud – comme représentant de la bailleresse – était présent lors des discussions, de sorte qu'il aurait vraisemblablement attiré l'attention de la locataire à cet égard ; selon les premiers juges, en l'absence d'autres éléments allant en ce sens, la seule qualité de président de l'ASLOCA Vaud ne suffit pas à prouver que l'information requise avait été donnée. Les premiers juges ont

encore retenu que, quand bien même le bail du 20 juillet 2005 avait été conclu en présence du fils et de la belle-fille de la locataire, cela ne dispensait pas la bailleuse d'informer sa locataire de la possibilité de contester le loyer, ce d'autant moins qu'au moment de ces discussions, un premier bail avait déjà été signé sous la pression, de sorte que la locataire ne pouvait pas refuser de signer le bail du 20 juillet 2005 sans risque de se voir opposer ce premier bail.

5.4.3 L'appelante se limite à alléguer que, lors de son audition, le fils de l'intimée aurait déclaré que le loyer fixé par le bail du 20 juillet 2005 était conforme à ce qu'il avait demandé, voire qu'il était rompu aux affaires.

On ne saurait toutefois inférer de ce témoignage (réd. : reproduit dans l'état de fait, ch. 3 *supra*), que l'intimée, locataire, avait été personnellement informée de la possibilité de contester le loyer, en l'absence d'autres témoignages confirmant cet élément et en l'absence de toute certitude quant à la transmission d'une telle information par le président de l'ASLOCA, présent lors des discussions mais en tant que représentant de la bailleuse. En outre, le fait que le fils de l'intimée – indépendant, actif dans la « maîtrise d'ouvrage » (contrôle des travaux pour le maître d'ouvrage et examen des soumissions) – ait été amené à se charger, dans le cadre des travaux d'entretien sollicités, d'une part importante de la correspondance de sa mère âgée, échangée avec l'appelante, ainsi que de diverses démarches administratives (all. 4 requête), ne signifie pas encore qu'il était « rompu aux affaires » au point qu'il faille considérer que sa mère âgée l'était aussi, en particulier en matière de bail, et qu'elle aurait donc été informée sur la possibilité de contester le loyer. Cela est d'autant plus valable qu'au vu des éléments au dossier, le fils de l'intimée avait communiqué avec l'appelante essentiellement quant aux travaux d'entretien de la maison occupée par sa mère, ce qui a été confirmé par ses déclarations lors de son audition, selon lesquelles ses discussions avec l'appelante avaient essentiellement porté sur les travaux à exécuter et non sur le bail, le loyer et les échelons. Enfin, on ne voit pas que les premiers juges ne pouvaient pas s'appuyer

sur les déclarations – ayant emporté leur conviction – du fils et de la belle-fille de la locataire, attestant de pressions subies par la locataire à la suite d'un premier contrat de bail précédant celui du 20 juillet 2005, prétendument signé par l'intimée mais non produit en procédure, plutôt que sur celles de l'appelante qui les conteste en se limitant à relever que l'intimée aurait pu se prévaloir de la disposition testamentaire la protégeant et la mettant à l'abri des pressions nécessitant une formule officielle.

Au vu de ce qui précède, l'appréciation des preuves par les premiers juges et la solution à laquelle ils aboutissent ne prêtent pas le flanc à la critique.

6.

6.1 L'appelante et intimée par voie de jonction fait encore valoir l'abus de droit, en s'appuyant sur l'ATF 123 III 70 (JdT 1998 I 8), dès lors que l'intimée aurait payé le loyer convenu durant une très longue période (dix ans), qu'elle aurait adapté spontanément son loyer conformément aux échelons convenus et, que de surcroît, elle aurait bénéficié d'un loyer incroyablement bas pour une maison individuelle sise dans un parc classé et non construit, à l'exception de la maison principale de [...], jouissant d'un jardin et d'une tranquillité absolue.

Même si le confort de la maison peut être qualifié de moyen, l'appelante soutient que le loyer actuel de 820 fr. par mois représenterait un montant annuel de 145 fr. par m², ce qui serait imbattable. L'appelante se prévaut de ce que le Tribunal fédéral aurait jugé dans des causes analogues, concernant toutefois des appartements dans des locatifs, que le loyer au mètre carré pouvait être fixé à 180 fr. par m² (cf. TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5). L'appelante relève enfin que l'attitude de l'intimée la mettrait dans des difficultés financières, dès lors qu'elle n'aurait pas de but lucratif et aurait toutes les peines du monde à équilibrer ses budgets.

6.2 A teneur de l'art. 2 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), l'abus manifeste d'un droit n'est pas protégé par la loi. Ce principe permet de corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes, qui sont déterminantes (ATF 121 III 60 consid. 3d), en particulier le comportement des parties lors et après la conclusion du contrat (cf. ATF 129 III 493 consid. 5.1). L'emploi dans le texte légal du qualificatif « manifeste » démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 et les arrêts cités). S'agissant de la nullité du loyer initial, l'abus de droit peut entrer en considération lorsque la partie a eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle s'est abstenue intentionnellement de le faire valoir sur-le-champ afin d'en tirer avantage par la suite (ATF 113 II 187 consid. 1a ; TF 4A_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.2 ; cf. aussi ATF 123 III 70 consid. 3c).

Le fait de payer sans discuter pendant une vingtaine de mois un loyer surévalué par rapport aux critères contenus aux art. 269 ss CO et de s'inquiéter de cette situation à l'occasion d'un avis d'augmentation ne saurait, à lui seul, faire admettre que le locataire commet un abus de droit en arguant de la nullité du loyer initial (TF 4C.428/2004 du 1^{er} avril 2005 consid. 3.2). Il a été jugé que le comportement du locataire qui, après s'être rendu compte du vice de forme résultant de la non-utilisation de la formule officielle, s'était abstenu de protester dans le dessein d'en tirer ultérieurement profit était abusif (ATF 113 II 187 consid. 1a). En revanche, si le locataire est conscient du vice formel de la notification, mais paie le montant du loyer majoré pour se prémunir d'une résiliation anticipée, il peut demander la restitution du montant payé en trop dès que le vice formel a été constaté judiciairement (Marchand, op. cit., n. 40 ad art. 269d CO).

6.3 En l'espèce, aucun élément du dossier ne permet de retenir que l'intimée aurait eu conscience d'emblée du vice de forme et qu'elle se serait abstenue intentionnellement de le faire valoir immédiatement afin d'en tirer avantage par la suite. Le fait de payer sans discuter pendant une dizaine d'années un loyer augmenté d'abord à la suite d'un courrier de l'appelante de 2003, mettant en perspective des échelonnements en relation notamment avec des travaux d'entretien, puis une nouvelle fois selon le contrat de 2005, puis selon trois échelonnements successifs dès le 1^{er} octobre respectivement 2006, 2007 et 2008, avant de consulter un avocat en 2015 dans le cadre d'une démarche s'inscrivant en rapport avec les travaux d'entretien de l'objet du bail, ne permet pas de retenir un comportement abusif.

S'agissant du montant du loyer et des conditions de logement relevés par l'appelante, leur caractère exceptionnel découle notamment de la particularité du bien en question et du testament dont il a fait l'objet ; aussi la comparaison avec d'autres objets sur le marché du logement tombe à faux. Enfin, les difficultés financières de l'appelante – du reste non établies – ne sont pas pertinentes sous l'angle du prétendu abus de droit reproché à la locataire.

7.

7.1 Dans son appel joint, déposé à l'appui de sa réponse, l'intimée et appelante par voie de jonction relève que les premiers juges ont arrêté le montant de sa créance en remboursement à la somme de 19'430 fr., correspondant au trop perçu de loyer pour la période du 1^{er} octobre 2006 au 30 avril 2017, avec intérêts à 5 % l'an dès le 23 décembre 2015 sur la somme de 18'800 francs. Elle se réfère toutefois à la teneur de ses conclusions en première instance, tendant au paiement de 18'880 fr., valeur au 26 novembre 2015, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} octobre 2010 (échéance moyenne), montant augmenté de 255 fr. par mois dès le 1^{er} décembre 2015 jusqu'à droit jugé sur la présente affaire. Aussi, l'intimée requiert la réforme du chiffre III du dispositif en ce sens que l'appelante soit condamnée à lui payer la somme de 21'980 fr. en capital

(à fin juillet 2017), plus intérêts à 5 % dès le 23 décembre 2015 sur la somme de 18'800 fr., montant augmenté de 170 fr. jusqu'à jugement définitif et exécutoire.

7.2

7.2.1 Le rejet de l'appel ne fait pas obstacle à l'admission de l'appel joint ; l'objet de l'appel joint n'est en effet pas limité à celui de l'appel principal (ATF 138 III 788 consid. 4.4).

7.2.2 La nullité d'une hausse de loyer entraîne le droit pour le locataire d'obtenir la restitution du loyer payé en trop sur la base des art. 62 ss CO (ATF 113 II 187 consid. 1a).

7.3 En l'espèce, il n'est pas contesté que la locataire s'est acquittée de tous les loyers échus depuis le 1^{er} octobre 2005 jusqu'à ce jour. Compte tenu de la nullité de la hausse de loyer, la locataire a versé en trop, chaque mois, le montant de 50 fr. (700 fr. - 650 fr.) du 1^{er} octobre 2006 au 30 septembre 2007, soit durant douze mois. Ce surplus est passé à 110 fr. (760 fr. - 650 fr.) du 1^{er} octobre 2007 au 30 septembre 2008, soit durant douze mois. Ce surplus est enfin passé à 170 fr. (820 fr. - 650 fr.) depuis le 1^{er} octobre 2008 jusqu'à fin avril 2017 [réd. : le jugement de première instance a été rendu le 25 avril 2017], soit durant cent trois mois ; ce versement supplémentaire a encore été opéré depuis lors, à tout le moins jusqu'au 31 décembre 2018, soit durant encore vingt mois supplémentaires.

Par conséquent, l'appelante principale et intimée par voie de jonction doit restituer à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 22'830 fr. [(50 fr. x 12) + (110 fr. x 12) + (170 fr. x 123)] à titre de parts de loyer versées en trop pour la période du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2018.

8. Pour les motifs qui précèdent, l'appel doit être rejeté, tandis que l'appel joint doit être admis et le chiffre III du dispositif réformé

comme indiqué ci-dessus (cf. consid. 7.3 *supra*), le jugement étant confirmé pour le surplus.

Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel et à l'appel joint, arrêtés respectivement à 1'427 fr. et 600 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]), soit à 2'027 fr. au total, seront mis à la charge de l'appelante principale, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante doit verser à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 2'500 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), à titre de dépens de deuxième instance.

Au total, l'appelante principale doit verser à l'intimée et appelante par voie de jonction la somme de 3'100 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. L'appel joint est admis.
- III. Le jugement est réformé au chiffre III de son dispositif comme il suit :
 - III. En conséquence, la défenderesse est la débitrice de la demanderesse de la somme de 22'830 fr. (vingt-deux mille huit cent trente francs) à titre de parts de loyer payées en trop du 1^{er} octobre 2006 au 31 décembre 2018, montant augmenté de 170 fr. (cent septante francs) par mois dès le

1^{er} janvier 2019 et jusqu'à jugement définitif et exécutoire, avec intérêts à 5 % l'an dès le 23 décembre 2015 sur la somme de 18'800 fr. (dix-huit mille huit cents francs).

Le jugement est confirmé pour le surplus.

IV. Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel et à l'appel joint, arrêtés à 2'027 fr. (deux mille vingt-sept francs), sont mis à la charge de l'appelante Société N._____.

V. L'appelante Société N._____, doit verser à l'intimée et appelante par voie de jonction R._____ la somme de 3'100 fr. (trois mille cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

VI. 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 Jean-Claude Perroud (pour Société N._____),
- Me Jean-Yves Schmidhauser (pour R._____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des Baux.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation 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 :