

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 février 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Courbat et Cherpillod, juges  
Greffier : M. Grob

\*\*\*\*\*

**Art. 270 al. 2 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **S.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 13 février 2020 par le Tribunal  
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **W.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 13 février 2020, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 4 juin 2020, le Tribunal des baux a fixé le loyer mensuel net initial dû par W. \_\_\_\_\_ à S. \_\_\_\_\_ pour l'appartement de 3.5 pièces qu'elle loue au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à 1'000 fr. dès le 1<sup>er</sup> décembre 2014 (I), a dit que S. \_\_\_\_\_ devait immédiat paiement à W. \_\_\_\_\_ de la somme de 56'700 fr. à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2014 au 29 février 2020 (II), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que S. \_\_\_\_\_, bailleresse, avait échoué à prouver avoir remis à sa locataire W. \_\_\_\_\_ la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail et ont ainsi constaté que la fixation du loyer initial était nulle. Procédant au complètement du contrat sur ce point, l'autorité précédente a fixé le loyer initial de l'appartement en cause en fonction de son expérience et de l'ensemble des circonstances dès lors que les autres critères de détermination du loyer ne pouvaient pas être appliqués.

**B.** Par acte du 30 juin 2020, S. \_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que le loyer mensuel net initial de l'appartement en cause soit fixé à 1'900 fr. « tout compris » dès le 1<sup>er</sup> décembre 2014 et qu'elle ne doive aucun montant à W. \_\_\_\_\_ à titre de restitution de fractions de loyer payées en trop. A l'appui de son mémoire, elle a produit un lot de huit pièces réunies sous bordereau. Elle a également requis l'audition des parties ainsi que d'un dénommé [...] en qualité de témoin.

Le 13 août 2020, S.\_\_\_\_\_ a requis l'assistance judiciaire, dans la mesure d'une exonération totale des frais judiciaires et des avances de ceux-ci.

Le 17 août 2020, la Juge déléguée de la Cour de céans (ci-après : la juge déléguée) a informé S.\_\_\_\_\_ qu'elle était en l'état dispensée de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

Dans sa réponse du 29 novembre 2020, W.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement.

Par avis du 14 décembre 2020, la juge déléguée a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1.** Par acte de vente du 24 décembre 1984, S.\_\_\_\_\_ (ci-après : la défenderesse ou l'appelante), ainsi que ses filles [...] et [...], ont acquis en copropriété, chacune pour un tiers, la villa sise [...]. Le prix de vente était de 990'000 francs.

Par cession du 3 novembre 1986, [...] a cédé sa part de copropriété à la défenderesse pour la somme de 345'000 fr., la défenderesse devenant copropriétaire de la villa à raison de deux tiers.

Par cession du 17 décembre 1987, [...] a cédé sa part de copropriété à la défenderesse pour la somme de 493'000 francs. La défenderesse est ainsi devenue l'unique propriétaire de l'immeuble susmentionné.

**2.** Par contrat de bail à loyer du 3 décembre 2014, W. \_\_\_\_\_ (ci-après : la demanderesse ou l'intimée) a pris à bail de la défenderesse un appartement de 3.5 pièces au rez-de-chaussée de la villa décrite ci-dessus.

Le loyer mensuel net a été fixé à 1'900 fr., charges comprises ; il comprend également une place de parc et la jouissance exclusive d'un petit jardin. Le bail a été conclu initialement pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2014 au 1<sup>er</sup> décembre 2015 et s'est renouvelé depuis d'année en année, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties trois mois avant la prochaine échéance.

Le contrat précité ne contient aucune mention relative à la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail.

**3.** Le 25 octobre 2018, la demanderesse a consulté la section de La Côte de l'ASLOCA Vaud. Selon une attestation établie le 19 septembre 2019 par cette section, c'est à cette occasion que l'intéressée a été informée de la nullité du loyer initial en raison de l'absence de notification de la formule officielle y relative.

**4.** Le 12 novembre 2018, la Juge de paix du district de Nyon a institué une curatelle de représentation et de gestion en faveur de la défenderesse et a nommé [...] en qualité de curatrice.

**5. a)** Par demande du 15 mars 2019, la demanderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que le loyer net de son appartement soit déclaré « excessif au sens des articles 269 et 269a CO » (1), à ce que le loyer initial net soit déclaré nul faute d'avoir été notifié sur formule officielle (2), à ce que le loyer net soit fixé à 1'600 fr. par mois à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2014 (3), à ce que la défenderesse lui doive paiement de tous les montants payés indûment dès le 1<sup>er</sup> décembre 2014 à titre de

loyer, avec intérêt de 5% l'an (4), et à ce que la garantie locative soit diminuée en conséquence (5).

**b)** Par avis du 11 avril 2019, la Présidente du Tribunal des baux a requis de la défenderesse la production du contrat de bail du locataire ayant précédé la demanderesse, ainsi que toute pièce permettant d'établir le rendement net que lui procure l'appartement litigieux.

**c)** Dans sa réponse du 28 mai 2019, la défenderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande. Elle a produit un bordereau de quatorze pièces contenant notamment l'acte de vente ainsi que les actes de cession précités, le bail à loyer « d'un précédent locataire » et le relevé bancaire relatif au paiement du loyer par celui-ci, un extrait bancaire relatif au paiement du loyer par un autre « ancien locataire », un contrat hypothécaire du 18 décembre 2015, sa déclaration d'impôt, ainsi que son extrait des poursuites et la liste de ses autres dettes.

Il ressort en particulier de ces pièces que le locataire occupant l'appartement litigieux entre septembre 2001 et septembre 2002 s'acquittait d'un loyer, vraisemblablement brut, de 1'900 fr. par mois et qu'un autre locataire a versé un loyer, également brut semble-t-il, de 2'500 fr. par mois entre juin 2012 et novembre 2012.

**6.** La demanderesse a mandaté l'architecte [...], dans le but d'établir la surface de l'appartement litigieux. Dans son rapport du 3 septembre 2019, celui-ci a constaté une surface « balayable » de 62 m<sup>2</sup> et a également noté que la hauteur sous plafond du couloir était de 2.25 m, soit une hauteur inférieure aux prescriptions en matière de lieux d'habitation.

**7.** **a)** Lors de l'audience d'instruction et de jugement du 5 septembre 2019, le Tribunal des baux a informé les parties qu'une inspection locale serait organisée lors d'une reprise d'audience à fixer et

leur a imparti un délai pour formuler leurs réquisitions de preuves complémentaires.

**b)** Le 30 octobre 2019, la défenderesse a produit un lot de pièces réunies sous bordereau n° II, à savoir diverses factures de charges concernant la villa litigieuse, ainsi que des statistiques établies par la Banque [...] relatives aux loyers dans la Commune de [...] en 2018 (P. 124).

Par courriers des 1<sup>er</sup> novembre et 2 décembre 2019, la demanderesse a indiqué que la défenderesse n'avait toujours pas produit l'entier des pièces requises afin d'établir un calcul de rendement et a notamment requis la production, en mains de la défenderesse, de toutes les pièces justificatives pour ce faire.

**c)** Lors de la reprise d'audience du 13 février 2020, le Tribunal des baux a procédé à une inspection locale de l'appartement litigieux et a constaté les éléments suivants :

- concernant les fenêtres du séjour :

« Il y a deux jeux de fenêtres, une donnant à l'est, l'autre au sud. Chaque fenêtre est composée de deux vitres coulissantes qui se ferment par un système de crochet à l'intersection des deux vitres. Le vitrage est simple. Sur les fenêtres est, le système de fermeture est défectueux du côté gauche et ne permet pas leur verrouillage, si bien qu'elles peuvent être ouvertes de l'extérieur. Sur les fenêtres sud, il n'y a pas de loquet permettant de verrouiller les fenêtres de gauche. [...] Toutes les fenêtres de l'appartement présentent les mêmes caractéristiques de vitrage et de fermeture ; elles sont toutes coulissantes. » ;

- s'agissant de la cuisine :

« La cuisine comprend des meubles identiques à ceux de la zone buanderie, datant probablement des années 1970. Le réfrigérateur, de marque Electrolux, gèle et le compartiment congélateur ne congèle pas selon la demanderesse. La cuisinière, également de marque Electrolux, comprend des plaques électriques de cuisson, ainsi qu'un four. Elle date vraisemblablement des années 1980. La hotte de ventilation située au-dessus de la cuisinière ne fonctionne que partiellement selon la demanderesse. Dans la partie sud de la

cuisine se trouve une grande armoire encastrée comprenant des tablards en bois. La fenêtre de la cuisine donne au nord sur un bout de jardin dont la demanderesse a la jouissance exclusive. » ;

- quant à la salle de bain :

« Elle comporte une baignoire des années 1980, très abîmée, qui ne semble pas avoir été remaillée [sic] récemment. Le carrelage des murs et le sol doivent avoir une trentaine d'années. La tuyauterie semble dater des années 1980. Un bidet se trouve à côté du lavabo. » ;

- pour ce qui est des luminaires :

« Aucune des pièces ne comporte de sorties électriques permettant la pose de plafonnier. » ;

- en ce qui concerne le chauffage :

« L'ensemble de l'appartement est chauffé par un système de ventilation dont la partie visible est constituée de grilles présentes dans chaque pièce. Le tribunal constate une chaleur étouffante dans l'appartement lors de la visite (certainement plus de 25°). Interpellée, la demanderesse précise qu'elle n'a aucun moyen de régler le chauffage. ».

A cette occasion, [...] a été entendu sur place en qualité de témoin ; il a en substance confirmé le contenu son rapport.

Interrogée à forme de l'art. 192 CPC, la demanderesse a quant à elle confirmé ne pas avoir eu connaissance de l'obligation de notifier la formule officielle lors de la conclusion d'un bail avant son entretien du 25 octobre 2018 avec l'ASLOCA. Elle a expliqué n'avoir reçu de la défenderesse, et signé, que le bail à loyer, en précisant qu'elle avait signé le contrat dans le bureau de celle-ci au 1<sup>er</sup> étage de la villa.

Toujours lors de cette audience, la demanderesse a modifié la conclusion 3 de sa demande en ce sens que le loyer initial net soit fixé à 885 francs.

Pour sa part, la défenderesse a produit des pièces complémentaires, soit notamment un courrier daté 1<sup>er</sup> décembre 2014 que lui a adressé le service juridique de la Chambre vaudoise immobilière (ci-après : la CVI), dont le contenu est le suivant :

« Pour faire suite à votre demande, nous vous prions de trouver ci-joint :

- le contrat de bail à loyer au nom de votre locataire, W. \_\_\_\_\_, en deux exemplaires ;
- le formulaire de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ;
- les dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud, en deux exemplaires.

Nous vous remercions de bien vouloir vérifier ces documents avant de les transmettre, dûment datés et signés, à votre locataire.

Nous vous conseillons de faire une photocopie de la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail lorsque vous l'aurez signée. »

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être 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, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les références citées) 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).

**2.2** Malgré le large pouvoir d'examen conféré à l'autorité d'appel par l'art. 310 CPC, celle-ci appliquant le droit d'office (art. 57 CPC), il incombe à l'appelant de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC), c'est-à-dire de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 5D\_148/2013 du 10 janvier 2014 consid. 5.2.1 ; TF 5A\_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, publié in RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A\_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, publié in RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 231). Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 et les références citées). La Cour de céans n'est ainsi pas tenue

d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4 ; CACI 2 juillet 2015/608 consid. 2 ; CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57 consid. 2a).

### **3.**

**3.1** L'appelante a produit des pièces à l'appui de son mémoire, dont il convient d'examiner la recevabilité. Il y a également lieu de statuer sur les mesures d'instruction requises par l'intéressée, à savoir l'audition des parties et d'un témoin.

### **3.2**

**3.2.1** L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A\_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A\_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A\_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 339 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, publié in SJ 2013 I 311). Le procès doit en principe se conduire entièrement devant les juges du premier degré ; l'appel est ensuite disponible mais il est destiné à permettre la rectification des erreurs intervenues dans le jugement plutôt qu'à fournir aux parties une occasion de réparer leurs propres carences (TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.3 ; TF 5A\_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 4A\_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.3 ; TF

4A\_309/2013 du 16 décembre 2013 consid. 3.2, publié in SJ 2014 I 196). Sous réserve de l'art. 317 al. 1 CPC, la procédure d'appel ne sert dès lors en principe pas à compléter la procédure de première instance, mais à examiner et, le cas échéant, corriger le jugement de première instance, sur la base des griefs concrètement articulés (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2, JdT 2017 II 153).

On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A\_882/2017 du 1<sup>er</sup> février 2018 consid. 5.3, publié in RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A\_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40).

**3.2.2** En règle générale, l'appel est mené sur la base des pièces du dossier, sans audience, ni administration de preuves (ATF 142 III 413 consid. 2.2.1, JdT 2017 II 153 ; TF 4A\_616/2016 du 10 mai 2017 consid. 4.1). Restent réservés le droit d'être entendu des parties selon l'art. 29 al. 2 Cst, respectivement l'art. 53 CPC, ainsi que les garanties découlant de l'art. 6 ch 1 CEDH. La question de savoir si l'art. 6 CEDH confère un droit à une audience de débats en deuxième instance, lorsqu'une telle audience a eu lieu en première instance a été laissée ouverte. Dans tous les cas, la tenue d'une telle audience présuppose une requête expresse des parties, une réquisition d'audition de témoins et d'interrogatoire de partie étant à cet égard insuffisante (TF 4A\_13/2019 du 9 août 2019 consid. 6.1, 6.3.1 et 6.3.2).

Selon l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves. Cette disposition ne confère pas à l'appelant un droit à la

réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves (TF 4A\_616/2016 du 10 mai 2017 consid. 4.1). L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A\_583/2016 du 4 avril 2017 consid. 3.1.2.2 ; TF 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 3.1 ; TF 5A\_851/2015 du 23 mars 2016 consid. 3.1 ; TF 4A\_362/2015 du 1<sup>er</sup> décembre 2015 consid. 2.2).

### **3.3**

**3.3.1** En l'occurrence, les pièces A et B, soit des extraits du Registre du commerce, sont recevables à titre de fait notoire dès lors qu'ils sont librement disponibles sur Internet (ATF 138 II 557 consid. 6.2 ; TF 5A\_168/2018 du 17 janvier 2019 consid. 2.4).

La pièce C, à savoir un extrait du registre des poursuites concernant l'intimée, est recevable dans la mesure où elle contient des faits survenus postérieurement au jugement de première instance.

La pièce D, soit des statistiques établies par la banque [...] relatives aux loyers de la Commune de [...] principalement pour les années 2018 et 2019, n'est recevable que dans la mesure où elle correspond au document déjà produit sous pièce 124 en première instance ; elle est irrecevable pour le surplus, faute pour l'appelante d'exposer en quoi les conditions cumulatives posées par l'art. 317 CPC seraient réalisées.

Les graphiques produits sous pièces E et F n'ont pas été produits devant l'autorité précédente, contrairement à ce que soutient l'appelante. Dès lors que l'intéressée n'entreprend pas de démontrer que les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC seraient réalisées s'agissant de ces titres, ceux-ci sont également irrecevables (cf. aussi *infra* consid. 5.4.2).

La question de la recevabilité des pièces G et H, soit des annonces publiées sur Internet pour des appartements à louer à [...], peut demeurer ouverte, ces titres n'étant pas pertinents pour la résolution du litige, comme ce sera démontré ci-dessous (cf. *infra* consid. 5.4.2).

**3.3.2** En ce qui concerne les auditions requises par l'appelante, cette dernière ne motive pas son appel sur ce point et n'explique en particulier pas sur quels faits les parties devraient être entendues.

A la lecture de l'appel, on comprend en outre que l'audition du témoin [...] vise à établir que l'intimée, gérante d'un restaurant, serait « parfaitement au courant du monde des affaires » et qu'elle serait codébitrice des dettes contractées par son époux, à savoir des faits antérieurs à la clôture de l'instruction en première instance. Or ces éléments auraient pu être allégués, voire établis, devant l'autorité précédente en faisant preuve de la diligence requise, de sorte qu'ils ne sont pas recevables en appel. Il ne se justifie par conséquent pas d'administrer une preuve pour établir un fait irrecevable. Au demeurant, à supposer prouvés et recevables, de tels faits ne sont pas de nature à exercer une influence sur le sort du litige, pour les motifs exposés ci-après (cf. *infra* consid. 4.4).

Il s'ensuit que les mesures d'instruction requises par l'appelante doivent être rejetées.

#### **4.**

**4.1** L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir retenu que la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'avait pas été remise à l'intimée

L'appelante admet l'exigence de l'usage d'une telle formule dans le cas d'espèce et que la charge de la preuve de la remise de celle-ci au locataire incombe au bailleur. Elle soutient toutefois qu'ayant été en possession du contrat - non signé - et de la formule officielle, on ne verrait pas pourquoi elle n'aurait remis que le bail à signer à l'intimée, et pas la formule officielle également. Elle souligne à cet égard qu'il n'y aurait pas eu, lors de la conclusion du bail litigieux, d'augmentation du loyer qui aurait expliqué que cette formule n'ait pas été remise. L'appelante prétend que la remise de la formule serait d'autant plus vraisemblable dès lors que le bail n'aurait pas été adressé à l'intimée par la voie postale, mais aurait été signé par celle-ci à son domicile. Il serait ainsi selon elle inimaginable qu'elle ait pu oublier de communiquer à l'intimée la formule officielle à cette occasion, ce d'autant qu'elle se serait spécifiquement renseignée auprès de la CVI pour savoir comment procéder, comme l'attesterait le courrier de celle-ci du 1<sup>er</sup> décembre 2014 lui adressant notamment le contrat de bail et la formule officielle.

L'appelante fait ensuite valoir que l'intimée s'occupait avec son mari de la gestion d'un restaurant et qu'un bail aurait été conclu dans ce cadre avec la société [...] SA, laquelle aurait intenté une poursuite contre celle-ci. Selon les informations fournies par cette société, en particulier par un dénommé [...], l'intimée se serait occupée de la gestion de ce restaurant, serait « parfaitement au courant du monde des affaires » et serait codébitrice des dettes contractés par son époux. Selon l'appelante, ces circonstances tendraient à démontrer que l'intimée aurait menti ainsi en audience en prétendant ignorer l'obligation de remise de la formule officielle.

Pour sa part, l'intimée conteste que la formule officielle lui ait été remise lors de la conclusion du bail et soutient que n'ayant aucune formation ni connaissance juridique, elle n'avait pas connaissance de

l'obligation pour le bailleur de remettre un tel document au locataire. Elle prétend qu'il ne pourrait pas être retenu qu'elle serait rompue aux affaires du simple fait qu'elle aurait tenu un restaurant avec son mari, en soulignant que le fait qu'elle aurait conclu un bail commercial dans ce contexte ne permettrait pas d'admettre qu'elle avait connaissance de cette obligation, puisque la remise de la formule officielle ne serait pas imposée pour un tel contrat.

**4.2** 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 CO pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté en édictant la loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 (LFOCL ; BLV 221.315). L'utilisation de la formule a été rendue obligatoire par l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001, désormais remplacé par l'arrêté du 26 mars 2014 (ALFOCL ; BLV 221.315.1).

La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée. Elle a pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles. Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataires. L'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les références citées ; TF 4A\_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.1 et les références citées, non publié à l'ATF 146 III 82).

De jurisprudence constante, il appartient au bailleur de prouver, s'il y a contestation, la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC ; ATF 142 III 369 consid. 4.1 ; TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3). Toutefois, lorsque le bail qui est envoyé au locataire indique que la formule officielle y est annexée, le bailleur est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir remis la formule officielle dans l'enveloppe contenant le bail, pour autant qu'il puisse produire une copie

ou une photocopie de la formule officielle envoyée. Il y a alors un renversement du fardeau de la preuve, le locataire devant prouver que l'enveloppe ne contenait pas le formulaire officiel, une vraisemblance prépondérante étant cependant suffisante (Dietschy-Martenet, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n. 80 ad art. 270 CO et les références citées).

**4.3** En l'espèce, le fait que l'appelante soit en possession d'un exemplaire non signé du bail et de la formule officielle, documents produits sous pièce 108 en première instance, ne permet pas de retenir, contrairement à ce qu'elle prétend, que l'on ne comprendrait pas « pourquoi celle-ci n'aurait remis que le bail à signer à l'intimée et pas la formule officielle », voire qu'elle aurait effectivement remis la formule lors de la signature du contrat, étant au surplus rappelé que le bail ne contient aucune mention relative à la formule officielle. La circonstance de la signature du bail par l'intimée au domicile de l'appelante n'y change rien dès lors que l'on ne peut pas exclure que l'appelante ait omis de remettre la formule à l'intimée à cette occasion – ce que l'intimée a d'ailleurs déclaré lors de son interrogatoire à forme de l'art. 192 CPC –, quand bien même elle s'était renseignée auprès de la CVI sur les exigences à respecter lors de la conclusion d'un bail et cette association lui avait adressé par courrier du 1<sup>er</sup> décembre 2014 un contrat de bail à faire signer à l'intimée et une formule officielle de notification de loyer.

Quant au fait qu'il n'y aurait pas eu d'augmentation de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire, ce fait n'est pas établi à satisfaction dès lors que le bail du locataire ayant précédé l'intimée n'a pas été produit. Figurent uniquement au dossier le bail « d'un précédent locataire » accompagné de preuves de paiement par celui-ci d'un loyer de 1'900 fr. entre septembre 2001 et septembre 2002 (P. 109a et 109b), ainsi que des preuves de paiement d'un loyer de 2'500 fr. par un autre « ancien locataire » entre juin 2012 et novembre 2012. Or le bail liant les parties a été conclu avec effet au 1<sup>er</sup> décembre 2014, de sorte que l'on ignore le montant du loyer pratiqué entre décembre 2012 et novembre 2014. Quoi qu'il en soit, à supposer établie, la circonstance de l'absence

d'augmentation du loyer au regard de celui payé par le précédent locataire ne constitue pas une preuve que la formule officielle aurait été remise au locataire

Les faits invoqués par l'appelante ne permettent ainsi pas d'établir que celle-ci aurait remis la formule officielle à l'intimée, ce que cette dernière a au demeurant contesté. Le grief est donc à cet égard infondé et l'appréciation des premiers juges doit être confirmée.

**4.4** On comprend ensuite que l'appelante souhaite que la Cour de céans considère que même s'il n'a pas été établi que la formule officielle avait été remise à l'intimée, on devrait retenir que celle-ci en aurait eu connaissance, respectivement qu'elle ne pouvait pas ignorer l'existence d'une telle formule ni l'obligation pour le bailleur de la remettre au locataire.

En matière de bail, contrairement au principe général « nul n'est censé ignorer la loi », l'ignorance du locataire est présumée (ATF 146 III 82 consid. 4.1.3 ; ATF 140 III 583 consid. 3.2.2 ; TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1).

En l'occurrence, l'exploitation par l'intimée d'un restaurant avec son mari et la conclusion dans ce contexte d'un contrat de bail - commercial - ne sont pas démontrés par les preuves produites en première instance. Au demeurant, de tels faits auraient pu être allégués en première instance, de sorte qu'ils sont ici irrecevables, les conditions posées par l'art. 317 al. 1 CPC n'étant manifestement pas remplies quoi qu'en dise l'appelante. Celle-ci aurait pu en effet collecter les informations qu'elle rapporte aujourd'hui dans son appel - et qu'elle n'établit du reste pas - en première instance. La présomption d'ignorance de l'intimée ne saurait donc être renversée pour ces motifs. Quoi qu'il en soit, l'éventuelle conclusion par l'intimée d'un bail commercial, pour un restaurant, n'aurait pas impliqué la remise d'une formule officielle, prescription imposée par l'ALFOCL uniquement pour les logements. Des connaissances éventuelles en affaires dans le cadre de la gestion d'un restaurant n'apporteraient

donc rien à l'intimée sur la question ici litigieuse. La bonne foi de l'intimée doit dans ces conditions toujours être présumée, de sorte que l'on ne saurait retenir que celle-ci aurait menti en déclarant lors de son interrogatoire à forme de l'art. 192 CPC qu'elle n'avait jamais vu la formule officielle produite par l'appelante sous pièce 108 et qu'elle n'avait « jamais entendu parler de cette notification ». De tels éléments sont à tout le moins impropres à conduire, comme le demande l'appelante, à « reconnaître que la formule officielle a bien été remise à la locataire et qu'elle abuse de son droit en prétendant le contraire » (appel, p. 4).

**5.** L'appelante critique ensuite la manière dont les premiers juges ont fixé le loyer initial ainsi que le montant arrêté par ceux-ci.

**5.1** Si la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail n'est pas notifiée ou qu'elle ne contient pas les éléments nécessaires, le contrat est nul en tant qu'il détermine le loyer (nullité partielle) et le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; TF 4A\_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.3 et 3.4 et les références citées, non publié à l'ATF 146 III 82 ; TF 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 4.4).

Lorsque la nullité partielle du bail est reconnue, il appartient au tribunal de compléter le contrat. Contrairement au cas de contestation du loyer initial selon l'art. 270 CO, le juge n'est pas appelé à examiner le caractère abusif ou admissible du loyer initial en fonction des critères invoqués par les parties, puisque la clause qui en stipule le montant est frappée de nullité (Fetter, La contestation du loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, nn. 231 et 558, pp. 106 et 255).

Le juge appelé à fixer le loyer initial par suite d'une communication défectueuse de ce loyer doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas. Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible au regard de l'art. 269

CO relatif à la protection contre les loyers abusifs, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites ; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif. Le juge doit néanmoins respecter la hiérarchie des facteurs précités. Le critère du rendement admissible au regard de l'art. 269 CO prime les autres méthodes de détermination du loyer. Ni le loyer perçu du précédent locataire ni les loyers usuels de la localité ou du quartier n'entrent en considération lorsque le bailleur n'apporte pas les éléments nécessaires au calcul du rendement admissible ; le juge se réfère alors aux données statistiques disponibles ou à son expérience. La hiérarchie des critères du rendement admissible, d'une part, et des loyers usuels de la localité ou du quartier, d'autre part, est en principe inversée lorsque le logement en cause a été construit ou acquis par le bailleur plus de trente ans avant la conclusion du contrat (TF 4A\_211/2020 du 25 août 2020 consid. 6 et les références citées).

Lorsque le juge ne dispose ni d'éléments propres à permettre un calcul du rendement de l'immeuble ni de bases de comparaisons pertinentes dans le quartier, il est admis que des statistiques officielles cantonales puissent être prises en considération lors de la fixation du loyer initial (TF 4A\_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 3 et les références citées). Le juge pourra, le cas échéant, fixer le loyer initial en-deçà du loyer précédent (TF 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.6). En effet, le loyer payé par le locataire précédent ne peut pas remplacer sans autre le loyer convenu entre les parties. La reprise automatique de l'ancien loyer pourrait même se révéler contraire à l'objectif constitutionnel et légal de protection des locataires contre les abus, au cas où le loyer payé par l'ancien preneur était déjà abusif ou le deviendrait, à la suite d'une diminution des coûts par exemple (ATF 120 II 341 consid. 6a ; TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.1). Partant, lorsque le juge doit fixer le loyer admissible, il est lié, d'une part, par le montant invoqué dans les conclusions prises par le locataire et, d'autre part, par le

loyer convenu entre les parties, c'est-à-dire qu'il ne peut pas aller en-deçà du premier ni au-delà du second (Dietschy-Martenet, op. cit., n. 68 ad art. 270 CO et les références citées).

En ce qui concerne la fixation du loyer selon l'expérience du juge, le Tribunal fédéral a jugé que le Tribunal des baux du canton de Vaud, juridiction spécialisée, compétente pour l'ensemble du canton, composée paritairement d'un président, d'un juge assesseur représentant les bailleurs et d'un juge assesseur représentant les locataires, connaissait l'état du marché du logement dans le canton et jouissait manifestement de connaissances spécifiques en la matière (TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.2 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5).

**5.2** Les premiers juges, après avoir rappelé la jurisprudence topique en la matière (cf. jugement p. 8 à 10), ont relevé que l'immeuble ne pouvait pas être qualifié d'ancien. Le loyer devait ainsi être fixé en tenant compte du rendement non abusif de la chose louée selon l'art. 269 CO, mais l'appelante n'avait toutefois pas produit les documents nécessaires pour effectuer un calcul de rendement. L'intimée avait quant à elle proposé un calcul de rendement basé sur des estimations qui ne pouvaient pas être vérifiées et donc son calcul ne pouvait être suivi. On ne pouvait pas non plus se fonder sur le loyer payé par le précédent locataire dans la mesure où on ignorait si ce loyer était abusif. Il convenait en conséquence de procéder à un calcul du loyer initial fondé sur les prix du marché, soit les loyers usuels du quartier, mais aucune pièce permettant une comparaison n'avait été produite. L'autorité précédente s'est donc référée aux statistiques fédérales pour l'année 2014, qui étaient notoires, lesquelles renaient un loyer de 1'318 fr. pour un appartement de 3 pièces situé dans le canton de Vaud et présentant en moyenne une surface de 78 m<sup>2</sup>, tandis que le loyer était de 1'649 fr. pour un appartement de 4 pièces dont la surface moyenne était de 106 m<sup>2</sup>. Les magistrats ont retenu que même si ces statistiques ne remplissaient pas les exigences posées par l'art. 11 al. 1 OBLF s'agissant notamment des critères de dimension et d'équipement et ne pouvaient en conséquence pas être appliquées telles quelles, elles pouvaient néanmoins être prises

en considération dans l'appréciation globale à faire. L'autorité de première instance a dès lors décidé de fixer le loyer en fonction de son expérience et de l'ensemble des circonstances. Elle a constaté que le loyer moyen d'un 3.5 pièces était de 1'483 fr. 50 en calculant la moyenne des deux montants précités ressortant des statistiques. Elle a toutefois indiqué que l'appartement litigieux présentait une surface de 62 m<sup>2</sup>, qui était inférieure à la moyenne des appartements de 3.5 pièces selon les statistiques, et que la hauteur sous plafond de certaines pièces du logement était inférieure aux prescriptions en la matière. Les premiers juges ont encore relevé que l'appartement en cause se trouvait dans un état de vétusté important dès lors qu'aucune des pièces ne comportait de sortie électrique permettant l'installation de plafonnier, que les appareils installés dans la cuisine avaient plusieurs décennies, que la salle de bain était défraîchie et que l'entier de l'appartement était équipé de fenêtres à simple vitrage avec, dans certaines pièces, une impossibilité de les verrouiller, de sorte que quiconque pouvait s'introduire dans l'appartement par l'extérieur. En outre, le chauffage se faisait par ventilation et ne pouvait pas être réglé par la locataire, ce qui avait pour conséquence que la température dans le logement était inconfortable car trop élevée. Enfin, si l'intimée avait la jouissance d'un jardin, celui-ci se trouvait au nord de la parcelle. Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'autorité précédente a fixé le loyer à 1'000 fr., charges comprises.

**5.3** A l'encontre de cette appréciation, l'appelante fait valoir que l'immeuble serait ancien et donc que le loyer aurait dû être fixé selon le critère des loyers usuels du quartier, le fardeau de la preuve reposant alors sur le locataire.

Dans la jurisprudence citée par l'appelante, le Tribunal fédéral a estimé nécessaire d'apporter une clarification quant à l'âge à partir duquel un immeuble devait être qualifié d'ancien. Il a considéré qu'un immeuble était ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition était de 30 ans au moins au moment du début du bail (ATF 144 III 514 consid. 3.2).

En l'espèce, dès lors que l'acquisition par l'appelante du bâtiment a eu lieu de façon partielle les 24 décembre 1984 et 3 novembre 1986, puis complète le 17 décembre 1987, elle remonte à moins de 30 ans avant la conclusion du bail litigieux, le 3 décembre 2014, de sorte que l'immeuble ne saurait être qualifié d'ancien au sens de la jurisprudence précitée.

**5.4** L'appelante conteste ensuite les éléments pris en considération par l'autorité précédente pour fixer le loyer initial.

**5.4.1** La maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position (ATF 139 III 13 consid. 3.2 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2). Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11) (TF 4A\_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1 et les références citées ; TF 4A\_623/2013 du 11 avril 2014 consid. 2.2.3 ; TF 4A\_250/2012 du 18 août 2012 consid. 2.4), ou sur son expérience (TF 4A\_211/2020 du 15 août 2020 consid. 6 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5). Le juge dispose en effet d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial, le Tribunal fédéral ne revoyant qu'avec retenue la décision qu'il prend à cet égard (TF 4A\_513/2016 du 18 avril 2017 consid. 3.2 ; TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.2 ; TF 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.2).

**5.4.2** L'appelante fait valoir que la Commune de [...] serait l'une des communes les plus prisées et donc l'une des plus chères en matière de logement. En outre le taux de vacance comme celui d'impôt serait très bas, respectivement bas.

Contrairement à ce qu'elle soutient, l'appelante produit des pièces nouvelles à l'appui de son appel, dont elle tire des faits nouveaux. Le seul fait que ses prétendus « zooms » des statistiques produites en première instance, qui avaient trait à l'année 2018 (cf. P. 124), se rapportent à l'année 2019 (P. E et F) le démontre clairement. Dès lors que l'appelante aurait pu les produire et les invoquer en première instance, ces preuves et faits sont irrecevables et avec eux les moyens qu'elle tente d'en tirer.

S'agissant des éléments figurant au dossier de première instance, la pièce 124, p. 2, fait état de loyers, en 2018, pour un appartement à [...], d'environ 2'000 francs. Un tel montant, selon les informations indiquées à droite du diagramme, se réfère à un logement de 4 pièces d'une surface nette habitable de 100 m<sup>2</sup>. Ce montant se situe en outre dans la fourchette indiquée avec une probabilité de 50%. Il ressort enfin et surtout de ce diagramme que les prix des appartements sis à [...] correspondent en 2018 au prix moyen des loyers valables dans le canton de Vaud. De telles informations n'imposaient dès lors pas de retenir, même pour la Commune de [...], que le prix moyen d'un appartement de 3.5 pièces, qui plus est en 2014, aurait dû être de plus de 1'483 fr 50. En particulier, le fait que les prix à [...] en 2018 se situaient dans le milieu de la moyenne du canton de Vaud n'imposait pas de s'écarter des chiffres cantonaux moyens de 2014 pris en compte par les premiers juges. De plus, que cela soit en 2014 ou en 2018, le prix des loyers reflétait le nombre des appartements vacants dans la localité visée, comme la politique fiscale de cette commune. On ne saurait dès lors augmenter le loyer moyen au motif que peu d'appartements seraient sur le marché ou que le taux d'impôt serait bas comme le prétend l'appelante.

L'appelante se réfère également à des recherches qu'elle a faites, dans la semaine du dépôt de son appel, sur des sites Internet proposant des appartements à louer. Or ces recherches, dont les résultats ont été produits en appel sous pièces G et H, auraient pu être faites en première instance. Cela étant, comme exposé précédemment (cf. *supra* consid. 3.3.1), la question de la recevabilité de ces pièces peut demeurer

indécise dès lors qu'elles sont sans pertinence pour l'issue du litige. En effet, on ignore tout des critères de recherches utilisés ainsi que des caractéristiques précises des appartements issus de ces recherches, de sorte que ces titres sont impropres à démontrer quoi que ce soit. De plus, on ne saurait comparer les objets trouvés, notamment un « charmant appartement » de 4.5 pièces d'une surface de 90 m<sup>2</sup> et un « superbe appartement de 5.5 pièces en duplex avec poutres apparentes » situé « dans un environnement agréable, au cœur du village de [...] » et profitant « notamment de beaux... [Réd. le texte de l'annonce est incomplet] » avec l'appartement litigieux, beaucoup plus petit et particulièrement vétuste selon les constatations des premiers juges.

**5.4.3** L'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir pris en considération l'état de vétusté de l'appartement pour fixer le loyer. Elle soutient que dans la mesure où l'intimée ne se serait pas plainte de cet état lors de l'état des lieux d'entrée ni en cours de bail, ce qui devrait être interprété comme une renonciation tacite à faire valoir ses droits, la prise en compte de l'état de l'appartement serait arbitraire et « contre-productive », en relevant que le loyer fixé par les premiers juges serait tellement bas qu'il empêcherait toute amélioration, si bien que le logement continuerait à se dégrader.

Le grief surprend. Ce n'est en effet pas parce qu'un locataire ne demande pas à son bailleur de remédier à la vétusté d'un appartement qu'il ne peut pas être tenu compte de l'état général de celui-ci dans la fixation du loyer. En outre, si le locataire peut faire valoir certains droits en cas de défauts, il appartient principalement et spontanément au bailleur d'entretenir la chose pour qu'elle reste dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée (cf. art. 256 al. 1 CO). Enfin le bailleur, si cela est justifié, notamment par une amélioration apportée à la chose, est en droit d'augmenter le loyer à certaines conditions (cf. art. 269d CO et 270b al. 1 CO). Le moyen doit être rejeté.

**5.4.4** L'appelante fait valoir que le loyer précédent aurait dû être « mieux pris en compte ».

Un tel moyen ne saurait conduire à admettre un loyer supérieur à celui arrêté par les premiers juges. D'une part, on ignore totalement si les loyers précédents étaient ou non abusifs, et ce en 2001 déjà, et l'appelante n'apporte aucun élément sur ce point. D'autre part, même si on peut supposer l'état de vétusté de l'appartement déjà au moment des anciennes locations (dès 2001), cet élément devait être pris en compte pour déterminer le loyer initial admissible en 2014 et conduire à un loyer sensiblement plus bas que celui de logements de même taille mais équipés de manière moderne.

Dans ce cadre, l'appelante prétend encore que l'intimée aurait pu faire valoir une baisse de loyer en début de bail, comme lors de chaque renouvellement du loyer. Au vu des principes prévalant pour la fixation d'un loyer initial lorsqu'un calcul de rendement n'est pas possible, l'abstention de l'intimée n'est toutefois pas propre à démontrer que, vu les statistiques cantonales pertinentes et l'état de vétusté de l'appartement, le loyer qui devait être refixé, faute pour la bailleuse d'avoir adressé la formule officielle à sa locataire en début de bail, aurait dû être arrêté à plus de 1'000 francs.

**5.4.5** L'appelante soutient en dernier lieu que le nouveau loyer fixé à hauteur de 1'000 fr. serait objectivement et subjectivement arbitraire. Elle tente d'asseoir cette dernière appréciation en alléguant que même l'intimée « n'aurait jamais osé rêver d'un loyer aussi bas », comme le démontrerait la conclusion de sa demande tendant à ce que le loyer soit fixé à un montant de 1'600 francs.

Une telle appréciation des pensées de l'intimée ne permet pas de remettre en question celle de l'autorité précédente quant à la quotité du loyer initial, qui découle de critères objectifs. L'appelante, assistée d'un avocat, n'expose en outre pas en quoi sinon un tel élément enfreindrait le droit fédéral ou cantonal, malgré l'obligation de motivation découlant l'art. 311 al. 1 CPC, ce qui clôt la discussion (cf. TF 4A\_576/2019 du 3 février 2020 consid. 7.2). Une violation éventuelle de l'interdiction de statuer

« *ultra petita* » serait de toute manière exclue en l'espèce puisque lors de l'audience du 13 février 2020, l'intimée a modifié la conclusion précitée en requérant que le loyer initial soit fixé à 885 fr., ce que l'appelante se garde de rappeler dans son mémoire.

**6.** Enfin, le fait que le montant dû par l'appelante à titre de restitution des fractions de loyer payées en trop pour la période du 1<sup>er</sup> décembre 2014 au 29 février 2020 serait selon elle « exorbitant » ne saurait suffire à revenir sur sa quotité. Les intentions de l'intimée quant à l'utilisation du montant en question, outre qu'elles ne sont pas démontrées, sont sans pertinence sur les questions à trancher ici de la quotité du loyer initial, d'une part, et du remboursement des parts de loyer payées en trop, d'autre part.

**7.** Une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC).

En l'occurrence, l'appelante remplit ces deux conditions cumulatives, de sorte que l'assistance judiciaire doit lui être accordée pour la procédure d'appel, dans la mesure d'une exonération des frais judiciaires et des avances de ceux-ci.

**8.**

**8.1** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

**8.2** Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'160 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC). Toutefois, dès lors que l'intéressée est au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel, ces frais seront provisoirement laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC).

L'appelante devra en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 1'000 fr. (art. 23 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

**8.3** L'appelante, bénéficiaire de l'assistance judiciaire, est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires provisoirement laissés à la charge de l'Etat.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. La requête d'assistance judiciaire de S.\_\_\_\_\_ est admise.
- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'160 fr. (trois mille cent soixante francs), sont mis à la charge de l'appelante S.\_\_\_\_\_ mais provisoirement laissés à la charge de l'Etat.
- V. L'appelante S.\_\_\_\_\_ versera à l'intimée W.\_\_\_\_\_ la somme de 1'000 fr. (mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- VI. L'appelante S.\_\_\_\_\_, bénéficiaire de l'assistance judiciaire, est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires provisoirement laissés à la charge de l'Etat.
- VII. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Alain-Valéry Poitry (pour S. \_\_\_\_\_),
- Mme Marie-Christine Charles (pour W. \_\_\_\_\_),

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).

Le greffier :