

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 juin 2023

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. de Montvallon et Parrone, juges  
Greffière : Mme Juillerat Riedi

\*\*\*\*\*

**Art. 67 al. 1 et 270 al. 2 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**\_\_\_\_\_, à [...],  
défenderesse, contre le jugement rendu le 29 avril 2022 par le Tribunal  
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **P.**\_\_\_\_\_, à Vevey,  
demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 29 avril 2022, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a ordonné à J.\_\_\_\_\_, en sa qualité de bailleresse, de rembourser à P.\_\_\_\_\_, locataire, les parts de loyers payées en trop par celle-ci pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 11 mai 2017, soit la somme de 34'250 fr. 50 (I), a réduit le montant de la garantie de loyer convenue à l'art. 4 du contrat de bail conclu entre les parties le 11 octobre 2013 à 2'700 fr. (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, appelés à déterminer si le loyer initial était nul, ont tout d'abord examiné la question de l'éventuelle prescription de l'action en enrichissement illégitime, soulevée par J.\_\_\_\_\_, qui soutenait que la locataire devait se voir imputer les actes du Centre social intercommunal de Vevey (ci-après : CSI), qui ne pouvait ignorer que la formule officielle de notification de loyer initial était nécessaire. A cet égard, le tribunal a considéré que si les éléments au dossier permettaient d'établir que le CSI avait appuyé la locataire dans ses démarches en vue d'obtenir l'appartement, comme c'était d'ailleurs sa tâche, rien ne permettait de considérer que le CSI aurait eu entre les mains les documents en lien avec la location, notamment le bail, que ce soit pour le relire ou procéder à d'autres démarches. De plus, il ressortait des pièces que les courriels à la gérance avaient été adressés par une assistante sociale dont rien ne permettait de soutenir qu'elle aurait eu les connaissances juridiques nécessaires en droit du bail pour connaître l'existence de la formule officielle et en imputer cette connaissance à la locataire. En définitive, le tribunal a retenu que le CSI n'avait pas agi comme représentant de la locataire, à qui on pourrait imputer ses actes et connaissances, et qu'il n'y avait ainsi pas d'abus de droit à invoquer la nullité du loyer initial.

Ensuite, le tribunal a retenu que J.\_\_\_\_\_ n'avait apporté aucune preuve attestant que P.\_\_\_\_\_ aurait connu l'obligation de notifier

la formule officielle et des conséquences du défaut de ladite formule sur le montant du loyer avant le 25 janvier 2021, date à laquelle la nullité du loyer initial a été invoquée devant l'autorité de conciliation. Ni le délai de prescription relatif prévu à l'art. 67 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), ni le délai absolu de dix ans, n'étaient ainsi échus et l'action de la locataire n'était ainsi pas prescrite.

Après avoir ensuite admis la légitimation passive de J.\_\_\_\_\_, le tribunal a constaté l'absence de remise de la formule officielle au changement de locataire et, retenant que le contrat de bail litigieux était partiellement nul à défaut d'une notification en bonne et due forme du loyer initial, il a procédé au complètement du contrat en fixant judiciairement ce loyer à 900 fr. et a ordonné la restitution des montants perçus en trop en application des art. 62ss CO.

**B.** Par acte du 14 septembre 2022, J.\_\_\_\_ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant en substance, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que P.\_\_\_\_ (ci-après : l'intimée) soit déboutée de toutes ses conclusions.

Par courrier du 10 février 2023, l'appelante a informé la Cour de céans qu'elle avait été radiée d'office le 5 janvier 2023, au motif qu'elle n'avait plus d'activité, ni d'actifs réalisables, mais que son administrateur avait déposé une demande de réinscription le 2 février 2023. Elle a requis la suspension de la procédure en application de l'art. 207 al. 1 LP (Loi sur la poursuite pour dettes et la faillite du 11 avril 1889; RS 281.1).

Par courrier du 13 février 2023, l'intimée s'est opposée à la suspension de la procédure d'appel.

Par courrier du 28 février 2023, le juge délégué de la Cour de céans a annoncé aux parties son intention de radier la cause et de statuer sur les frais, l'appelante n'ayant plus de personnalité juridique.

Par courrier du 9 mars 2023, l'appelante a informé la Cour de céans que sa requête de réinscription avait été admise par le Tribunal régional du Jura bernois – Seeland et que cette réinscription allait être effective dans les jours suivants, de sorte que la procédure pouvait reprendre son cours.

L'intimée a admis, par courrier du 14 mars 2023, que la procédure d'appel pouvait continuer son cours.

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

**1.** L'appelante a acquis l'immeuble sis [...], à Vevey, par acte de vente du 25 août 1998 pour un montant de 15'000'000 francs. Cet immeuble a été construit en 1972.

**2.** En date du 8 août 2013, une assistante sociale du CSI a écrit le courriel suivant à [...], gérante de l'immeuble (ci-après : la gérance) :

« (...) Vous avez eu un contact téléphonique avec l'une de nos collaboratrices, Mme [...], en date du 30 juillet, concernant la résiliation du bail à loyer de Monsieur [...]. Monsieur [...] sous-loue depuis plusieurs mois son appartement à l'une de nos bénéficiaires, Madame P.\_\_\_\_\_. Mme P.\_\_\_\_\_ n'a pas d'activité lucrative pour l'instant et vit avec sa fille mineure, elle n'a pas d'autre solution de logement à ce jour.

Aussi, dans la mesure où vous seriez d'accords pour que Mme P.\_\_\_\_\_ reprenne le contrat de bail dudit appartement à son nom, nous serions en mesure de vous régler les arriérés de loyer qui se montent à notre connaissance à CHF 10'228.45. Nous pourrions également assumer le paiement mensuel du loyer de Mme P.\_\_\_\_\_ jusqu'à ce qu'elle retrouve du travail. (...) »

**3.** Le 30 août 2013, l'intimée a rempli un formulaire d'inscription de la gérance pour louer un appartement de 3.5 pièces dans l'immeuble sis [...], à Vevey, où elle a indiqué comme bailleur [...] depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010. Il ressort en effet de son interrogatoire à l'audience du 14 mars 2022 qu'elle était sous-locataire de cet appartement dont le contrat de bail du 28 avril 2010 indiquait [...] comme locataire depuis le 16 mai 2010.

**4. a)** Par courrier du 10 septembre 2013, le CSI a écrit à la gérance le courrier suivant :

« Madame, Monsieur,

En cas d'attribution du logement précité, nous nous engageons à vous payer directement le loyer mensuel de CHF 1'665.00 (loyer CHF 1'400.00 + charges CHF 230.00 + gaz de cuisson CHF 35.00) tant que la locataire dépendra financièrement de notre service.

Les normes de loyer relatives au Revenu d'Insertion (RI) ne permettent pas la prise en charge du gaz de cuisson. Néanmoins, l'intéressée a signé un document qui nous autorise à prélever le montant correspondant au gaz de cuisson, soit CHF 35.00/mois, sur le forfait d'entretien que nous lui versons, ce qui nous permet de vous délivrer le présent engagement.

Cet engagement prendra fin dès que la locataire sera en mesure d'assumer le paiement de son loyer courant, en principe dès qu'elle aura trouvé un emploi, ou dès que notre service aura décidé de ne plus l'assister. En tous les cas, nous aviserons du terme mis à notre engagement.

En ce qui concerne la garantie de loyer, elle fera appel à une société de cautionnement. (...) »

**b)** L'assistante sociale du CSI a adressé le courriel suivant à la gérance le 30 septembre 2013 :

« (...) Suite à un accord de prise en charge de ma Direction, pouvez-vous me transmettre les coordonnées bancaires nécessaires au paiement des arriérés de loyer et loyer courant de l'appartement dans lequel vivent Mme P. \_\_\_\_\_ et sa fille ?

De plus, merci de bien vouloir me confirmer à partir de quelle date le loyer a augmenté à CHF 1'950.00/mois et si le loyer de septembre 2013 fait partie intégrante du montant total des arriérés mentionnés dans votre dernier mail, à savoir CHF 6'898.45 ?

Je me permets encore de vous demander de bien vouloir me confirmer à quel moment un contrat de bail sera établi au nom de Mme P. \_\_\_\_\_ ? (...) »

**5.** Par contrat du 11 octobre 2013, l'intimée a pris à bail de l'appelante, représentée par la gérance, l'appartement de 3.5 pièces d'une surface de 75 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Vevey. Le bail, conclu pour une durée initiale allant du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 31 janvier 2014, se renouvelle depuis aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance.

Le loyer mensuel net prévu dans le contrat est de 1'690 fr., auquel s'ajoute un acompte de chauffage et eau chaude/froide de 260 francs.

Le chiffre 4 du bail prévoit la constitution d'une garantie de loyer de 2'900 fr. par l'intimée.

Le bail ne mentionne pas qu'une formule officielle de notification de loyer initial aurait été remise à l'intimée.

**6.** Le tribunal a rendu un jugement le 29 janvier 2013 concernant l'immeuble en cause, ainsi que les entrées [...] et prenant en compte une expertise réalisée le 5 juin 2010 et son complément du 26 juillet 2010. Il ressort de ce jugement que les immeubles sont affectés de nombreux défauts qui « résultent incontestablement, vu leur nature et leur ampleur, d'un manque d'entretien des locaux par [l'appelante]. Cette dernière n'a en tous les cas pas démontré qu'ils auraient été causés par ses locataires. Le degré d'usure relevé est tel qu'il s'impose de considérer que l'état des installations en question ne correspond plus à ce que les locataires peuvent légitimement escompter dans des immeubles du type de ceux en cause ». S'agissant des communs des immeubles, il est avéré que l'état des cages d'escalier était repoussant (mis à part les murs qui avaient été repeints), que les revêtements de sol en textile étaient très sales, tachés, brûlés de manière importante et arrachés par endroit, que certains câbles, qui servaient de protection, pendaient lamentablement, que la cour intérieure était manifestement mal entretenue et jonchée de débris, que plusieurs grilles d'écoulement de la cour étaient bouchées, causant son inondation par temps de pluie. Ce jugement a encore retenu que, dans la majorité des appartements faisant l'objet du jugement, les peintures étaient fortement usées et en mauvais état, les parquets étaient très abîmés, en mauvais état ou se décollaient, les installations électriques étaient défectueuses, les vitres des balcons étaient fendues, les agencements de cuisine étaient vétustes et usagés (hotte vétuste, ventilation défectueuse, faïence manquante ou abîmée, appareils de cuisine en fin de vie, portes de placard et bouton de cuisinière cassés), les

vannes des radiateurs restaient bloquées, l'écoulement des balcons était défectueux, l'isolation des fenêtres ou de la porte-fenêtre de certains balcons, qui fermait mal, n'était plus assurée, les installations des salles-de-bains étaient en mauvais état (joints de la baignoire usés, toilettes et éviers défectueux, fuite d'eau, écoulement de la baignoire bouché, ventilation fonctionnant mal, carreaux de faïence manquants, baignoire sans émail), les stores de certaines chambres étaient cassés, certains murs, plafonds ou tapisseries présentaient des traces à la suite d'un dégât d'eau (de très importants problèmes d'humidité excessive et de moisissures affectant trois chambres et les salles de bains d'un appartement ont été retenues, problèmes qui avaient entraîné la suspension provisoire du permis d'habiter de cet appartement).

**7.** Par courrier du 18 mars 2014, le CSI a confirmé à la gérance que tous les loyers de novembre 2013 à février 2014 relatifs à l'appartement loué par l'intimée avaient été réglés sous « [...] » et que, dès le mois de mars 2014, le loyer serait versé à « Régie J. \_\_\_\_\_ ».

Il ressort des pièces produites par le Centre social régional Riviera (ci-après : CSR) que le loyer a été payé d'août 2013 à janvier 2014 à « [...] », puis de février 2014 à novembre 2015 à la « Régie J. \_\_\_\_\_ », puis de décembre 2015 à juin 2017 à la « Régie [...] ».

**8.** L'immeuble en cause a été vendu aux enchères publiques à [...] le 31 mars 2017, qui en est devenue propriétaire le 12 mai 2017 selon l'extrait du Registre foncier.

**9. a)** L'intimée a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : l'autorité de conciliation) d'une requête datée du 25 janvier 2021. L'autorité de conciliation a tenu une audience le 1<sup>er</sup> mars 2021 et a délivré une autorisation de procéder à l'intimée le 4 mars 2021.

**b)** L'intimée a saisi le tribunal par demande du 19 avril 2021 dirigée contre l'appelante, de même que contre [...], au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

**I.-**

Le loyer mensuel net initial est considéré comme nul.

**II.-**

Le loyer mensuel net initial est fixé à Fr. 800.- (huit cents francs).

**III.-**

J.\_\_\_\_\_ est condamnée à restituer à P.\_\_\_\_\_ le trop perçu, à savoir mensuellement Fr. 890.- (huit cent nonante francs), depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2013, jusqu'au 11 mai 2017, soit Fr. 38'715.- (trente-huit mille sept cent quinze francs), avec intérêt à 5% l'an dès le 1<sup>er</sup> octobre 2013.

La demanderesse se réserve le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.

**IV.-**

[...] est condamnée à restituer à P.\_\_\_\_\_ le trop-perçu, à savoir mensuellement Fr. 890.- (huit cent nonante francs), soit Fr. 42'066.- (quarante-deux mille soixante six francs) jusqu'au jour du dépôt de la présente procédure, depuis le 12 mai 2017, avec intérêt à 5% l'an dès le 12 mai 2017.

La demanderesse se réserve le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.

**V.-**

Le montant de la garantie de loyer est modifié et fixé à Fr. 2'400.- (deux mille quatre cent francs), le surplus soit Fr. 500.- étant restitué à la locataire.

**c)** [...] a déposé une réponse le 30 juin 2021, acte au pied duquel elle a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et, subsidiairement et reconventionnellement, à ce que l'intimée soit condamnée à lui restituer tous montants qu'elle serait amenée à devoir à l'intimée à titre d'un trop-perçu éventuel sur les loyers à partir du 11 mai 2017.

L'appelante ne s'est pas déterminée.

**d)** Par avis du 30 août 2021, la présidente du tribunal a ordonné à l'appelante de produire notamment la pièce 54 requise par l'intimée, soit toutes les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement de l'objet litigieux, dont notamment « l'acte d'achat de l'immeuble ou un récapitulatif de son coût de revient avec des précisions

sur la quotité des fonds empruntés et des fonds propres, les bilans des deux sociétés bailleuses, l'état des charges immobilières de 2013 à 2021, y compris les coûts d'exploitation et d'entretien pour les cinq derniers exercices afin de permettre l'établissement de moyennes, ainsi que les comptes de pertes et profits et l'état locatif de l'immeuble ».

**e)** Le tribunal des baux a tenu une première audience le 8 novembre 2021 au cours de laquelle une transaction partielle a été conclue entre l'intimée et [...] fixant le loyer de l'appartement litigieux à 1'050 fr. dès le 12 mai 2017 et prévoyant le versement d'un montant de 34'880 fr. à l'intimée équivalent aux parts de loyer perçues en trop entre le 12 mai 2017 et le 30 novembre 2021. Il a été protocolé au procès-verbal de l'audience que [...] a retiré sa conclusion subsidiaire prise au pied de sa réponse du 30 juin 2021. A la suite de cette transaction, [...] a été déclarée hors de cause et de procès.

**f)** Par courrier du 17 février 2022, l'appelante a produit les pièces 54.1, 54.2 et 54.3, soit un tableau de répartition des frais de chauffage et eau chaude du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 juin 2013 et l'état locatif des mois de décembre 2013 et décembre 2014.

Dans ce courrier, l'appelante a exposé qu'une gérance légale, opérée par la régie [...], avait été mise en place en novembre 2015.

**g)** Le tribunal a tenu une seconde audience le 14 mars 2022 au cours de laquelle il a procédé à une inspection locale du logement de l'intimée et à l'interrogatoire de celle-ci. Il a également été protocolé au procès-verbal de l'audience que l'intimée a requis la production en mains de l'appelante de toutes pièces établissant les travaux que celle-ci aurait effectués entre 2003 et 2013. Les parties ont été informées du rejet de cette réquisition.

Lors de l'inspection locale, la Cour a constaté et retenu ce qui suit :

« L'inspection locale débute au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble dans l'appartement de la demanderesse. On entre directement dans la pièce de vie qui est composée du salon et de la salle à manger. Au sol, il y a un parquet stratifié usagé qui a été posé par la demanderesse. Les fenêtres sont neuves et disposent d'un triple vitrage. Elles présentent une bonne isolation au bruit général. Dans le salon, il y a un balcon qui donne sur la route. On entend bien passer le bus, même fenêtres fermées. Le balcon est un balcon-corridor qui donne sur [...]. Les stores sont neufs, mais la rambarde est d'époque. Le parquet et les plinthes vers la fenêtre du balcon sont très usagés. Il y a des armoires murales dans l'entrée avec des portes coulissantes. Les prises électriques et les interrupteurs sont anciens et il y a des fusibles apparents à côté de la porte d'entrée. Cette dernière a été changée par le nouveau bailleur il y a quelques mois, mais la sonnette est d'origine. Une paroi, qui ne va pas jusqu'au plafond, délimite la pièce de vie de la cuisine et d'un couloir. Avant l'arrivée de la demanderesse, la cuisine n'était pas agencée et une porte fermait la cuisine. La demanderesse a enlevé cette porte et a tout agencé. Elle a également changé la cuisinière qui était à gaz par une cuisinière électrique. Le plan de travail en inox est d'origine et on voit qu'il a vécu. S'agissant des jointures au sol et au plafond, leur aspect est vétuste malgré les travaux effectués par la demanderesse. La peinture sur le mur est vétuste et comporte des fissures. La demanderesse a enlevé le linoléum d'origine et a posé du carrelage à la place. La cuisine donne sur un corridor qui dessert un WC séparé, une salle de bains et deux chambres. Dans les WC, le sol, en catelles de mosaïque brune, et les toilettes sont d'origine. Le seuil de porte est vraiment usagé et l'émail dans les toilettes est fatigué. La demanderesse a changé la poignée de la porte. Dans le corridor, il y a un enfoncement qui fait penderie dont le support est d'origine. Dans la salle de bains, on retrouve le même sol en mosaïque brune que dans les WC et le seuil est également très usagé. Le lavabo est d'origine mais le robinet a été changé par le nouveau bailleur. La baignoire, qui n'a pas été réémaillée, est fatiguée et comporte des impacts. Son bouchon est en plastique. La peinture au plafond craquèle et fissure dans les angles. Le radiateur, qui date des années 50, a été repeint par la demanderesse et des vannes thermostatiques ont été installées dans un deuxième temps. La porte est très fatiguée et les interrupteurs sont vieux. Les raccords des portes des différentes pièces au sol sont très usagés. La chambre de la demanderesse est spacieuse et comporte un parquet composé de mosaïque languettes qui est très marqué, très vétuste, qui a perdu sa brillance et auquel il manque des bouts. Les joints du parquet sont vieux. Il y a un radiateur datant de la même époque que celui de la salle de bains avec un répartiteur de chaleur. La chambre donne sur une cour intérieure qui a été réaménagée et qui comporte des locaux tertiaires. L'immeuble de la demanderesse est séparé des voies de chemin de fer par un autre immeuble. La deuxième chambre, assez petite, donne également sur la cour intérieure. Les fenêtres et les stores des deux chambres ont été changés par le nouveau bailleur. Avant, il y avait des stores avec une sangle. Les tringles à rideaux des deux chambres sont endommagées. La petite chambre, qui a le même radiateur que la grande chambre, a également le même parquet qui est vétuste. Le seuil est également usé. Les interrupteurs des deux chambres sont d'origine et vétuste. Les portes des chambres sont en bois simple avec des poignées vétustes qui ne permettent pas de fermeture et sont très usagées. Derrière la porte de la grande chambre, la peinture est usée même si elle a été refaite par la demanderesse. Le tribunal se rend ensuite dans la cage d'escalier qui a été refaite en même temps que les portes d'entrée ont été changées. Des luminaires nouvelle génération ont été posés, sans toutefois qu'il y ait de senseurs, et il y a des gardes corps en verre. La moquette a été changée et la peinture est neuve. S'agissant de l'ascenseur, sa porte extérieure est vieille mais la cabine a été refaite, la commande des boutons est neuve et une double porte a été ajoutée. Le tribunal se rend au rez-de-chaussée de l'immeuble où les boîtes aux lettres sont neuves mais sont restées à leur emplacement d'origine. La

porte de l'immeuble a été changée, ainsi que les faux plafonds du hall d'entrée où il y a des senseurs pour la lumière. Il n'y a pas d'interphone, mais seulement un digicode. Enfin, le tribunal constate que la peinture extérieure du bâtiment a été refaite. Avant, il y avait des stores à lamelles orange pour l'occultation des balcons (comme c'est toujours le cas de l'immeuble voisin). Les gardes corps n'ont pas été changés. Il y a des commerces de nourriture au rez-de-chaussée, comme cela a toujours été le cas. »

Lors de son interrogatoire, l'intimée a déclaré avoir procédé aux travaux de rénovation suivants dès que l'appartement a été mis à son nom :

- pose d'un parquet stratifié dans la pièce de vie sur le sol d'origine (qui était déjà du parquet comme celui présent dans les chambres mais qui avait des taches, était rayé, auquel il manquait des bouts et qui était très abimé) ;
- pose de tapisserie sur les murs de la pièce de vie et de l'entrée, ainsi que sur les portes des pièces qui étaient vétustes, d'une couleur brune et qui collaient ;
- plafond de la pièce de vie repeint ;
- pose de catelles au sol de la cuisine (après avoir enlevé le linoleum d'origine) ;
- agencement de la cuisine en meubles et changement de la cuisinière ;
- changement de la hotte de ventilation et du frigo ;
- changement du parquet du hall menant aux chambres ;
- peinture refaite dans le hall, les chambres, les petites toilettes et la salle de bains.

Il ressort de son témoignage que l'intimée a fait les travaux susmentionnés petit à petit. Elle a refait les peintures de l'appartement à plusieurs reprises lorsque cela lui apparaissait nécessaire. La cuisine a été refaite à une reprise. La tapisserie aux salon et salle à manger a été installée sans autre modification depuis lors. S'agissant du parquet, il n'a pas été changé depuis ses propres travaux en 2013.

L'intimée a déclaré que le plan de travail de la cuisine en inox était d'origine et qu'il n'y avait jamais eu de lave-vaisselle. Elle a précisé que la cuisine était très vieille avec une cuisinière au gaz, un petit frigo qui

ne fonctionnait pas bien et une seule grande armoire dont les portes étaient branlantes. L'aspect général de la cuisine était horrible selon elle. Au niveau de la salle de bains et des toilettes, elle a expliqué que les sanitaires étaient d'origine, mais que les robinets du lavabo de la salle de bains avaient été changés par le bailleur actuel qui avait également changé les fenêtres l'année passée, puis les stores du balcon. Ce dernier a également repeint et changé les écoulements des balcons qui posaient des problèmes d'humidité auparavant. L'intimée a expliqué que toutes les anciennes fenêtres, qui étaient d'origine, en bois et vieilles, présentaient une opacité qu'on n'arrivait pas à nettoyer et qu'avec les nouvelles fenêtres, elle entendait moins le bruit de l'extérieur. Elle a ajouté que la porte d'entrée avait été changée tout récemment et qu'avec l'ancienne porte, elle entendait les bruits du couloir et il y avait des courants d'air. Quant aux communs, les portes palières ont été changées, il y a eu des travaux de rénovation des corridors (peinture, changement des garde-corps), l'ascenseur a également été refait avec des doubles portes, les boîtes aux lettres ont été changées et la porte d'entrée de l'immeuble a aussi été refaite. Elle a précisé que les murs des communs étaient sales et la moquette au sol usée et sale. S'agissant des garde-corps, ils étaient munis de ficelles dont certaines étaient cassées.

L'intimée a également expliqué avoir dernièrement entrepris des démarches s'agissant de son loyer après avoir appris que d'autres locataires dont les appartements étaient rénovés payaient moins de loyer qu'elle et s'être rendue à l'Asloca pour se renseigner. Avant d'aller à l'Asloca, elle ignorait qu'elle pouvait requérir une baisse de loyer. Elle a expliqué bénéficier de l'aide des services sociaux depuis septembre 2012 et que c'était elle qui avait demandé que le loyer soit versé directement par les services sociaux à la bailleuse, car elle avait sans cesse des soucis avec celle-ci qui lui envoyait des rappels de paiement de loyer. Elle a enfin précisé qu'il n'y avait jamais eu d'arriéré de loyer à sa connaissance.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) 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, si la décision a été rendue en procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 et 314 al. 1 a contrario CPC).

**1.2** Déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance en lien avec des prétentions patrimoniales dont la valeur litigieuse, capitalisée selon l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (ATF 138 III 378 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_168/2022 du 10 juin 2022 consid. 5.2 et 6 ; Jeandin, in Bohnet et al. [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., 2019 [ci-après : CR-CPC], nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Le juge d'appel contrôle librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC) et vérifie si celui-ci 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). Compte tenu de ce pouvoir, le juge d'appel

est libre de porter une autre appréciation que l'autorité de première instance sans avoir à justifier de motifs particuliers (TF 4D\_72/2017 du 19 mars 2018 consid. 2).

### **3.**

**3.1** L'appelante considère que le CSI est intervenu auprès de la gérance pour le compte de l'intimée pour appuyer sa candidature à l'obtention d'un bail à loyer et prendre en charge le paiement du loyer. Dans un tel contexte, selon elle, le CSI a représenté l'intéressée et ne pouvait ignorer, en sa qualité d'organisme public, l'exigence d'une formule officielle, ce d'autant qu'il était en possession du contrat de bail du précédent locataire et de la locataire actuelle. Par conséquent, et dans la mesure où le CSI aurait eu connaissance de l'absence de formule officielle en octobre 2013, à tout le moins, soit la date de conclusion du bail, cela aurait pour conséquence que l'action de l'appelante, intentée en mars 2021, était prescrite, le délai relatif d'un an (art. 67 al. 1 aCO) étant écoulé.

**3.2** Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle ou sans que la hausse de loyer par rapport à celui payé par le précédent locataire n'y soit motivée, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1 et 3.2.2; TF 4A\_592/2020 consid. 3.1 ; TF 4A 398/2015, consid. 3). Comme, en matière de bail, le législateur présume l'ignorance du locataire quant à l'obligation du bailleur d'utiliser la formule officielle, contrairement au principe général "nul n'est censé ignorer la loi", il appartient au bailleur de prouver, s'il y a contestation, la remise de la formule officielle au locataire (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]; ATF 142 III 369 consid. 4.1; cf. Sébastien Fetter, La contestation du loyer initial, 2005, n. 202 p. 94).

Le locataire qui n'a pas reçu la formule officielle peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit-là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première action tend, après constatation, à titre préjudiciel, de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde action, en tant que

conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 p. 588 et les arrêts cités). Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription de l'action en enrichissement illégitime peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer. L'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an (trois ans depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020) à compter du jour où le locataire a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO - l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas. Par conséquent, tant que cette action n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; TF 4A\_398/2015 déjà cité consid. 3).

Le créancier a connaissance de son droit de répétition - et le délai de prescription relatif commence à courir (art. 67 al. 1 CO) - lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée (art. 85 CPC). Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 129 III 503 consid. 3.4; ATF 109 II 433 consid. 2). Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle, obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, et dont l'ignorance est présumée, la connaissance effective intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif, et non pas lorsqu'il aurait pu ou dû le savoir (ATF 140 III 583 consid. 3.2.2; TF 4A 517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.2 et 4.2 in fine).

**3.3** En l'espèce, il est établi, et pas contesté, que la formule officielle de notification du loyer initial n'a pas été remise à la locataire. Le jugement retient que les circonstances de fait ne permettraient pas en l'occurrence d'établir que l'intéressée savait ou aurait dû savoir qu'une formule officielle était nécessaire. Ce point n'est pas contesté non plus par l'appelante, qui soulève l'exception de prescription de l'action en enrichissement illégitime.

Il s'agit donc d'examiner si la locataire peut se voir imputer le fait que le CSI l'ait appuyée dans ses démarches en vue d'obtenir l'appartement, notamment en garantissant à la gérance un paiement direct du loyer, ainsi que de l'éventuel arriéré, et si cette entité aurait dû, en 2013, relever l'absence de la formule officielle permettant d'imputer à l'intéressée la connaissance de ce défaut, faisant ainsi partir le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO.

Le jugement retient que si le CSI a appuyé l'intimée dans ses démarches en vue d'obtenir l'appartement, comme c'est d'ailleurs sa tâche (cf. art. 24 LASV [Loi sur l'action sociale vaudoise ; BLV 850.051] et 16 RLASV [Règlement d'application de la loi du 2 décembre 2003 sur l'action sociale vaudoise ; BLV 850.051.1]), notamment en garantissant à la gérance un paiement direct du loyer, ainsi que de l'éventuel arriéré, rien ne permettait de considérer que le CSI aurait eu entre les mains les documents en lien avec la location, notamment le bail, que ce soit pour le relire ou procéder à d'autres démarches. De plus, il ressort des pièces que les courriels à la gérance avaient été adressés par une assistante sociale dont rien ne permet de soutenir qu'elle aurait eu les connaissances juridiques nécessaires en droit du bail pour connaître l'existence de la formule officielle et en imputer cette connaissance à la demanderesse. En définitive, les premiers juges ont retenu que le CSI n'a pas agi comme représentant de la locataire à qui on pourrait imputer ses actes et connaissances.

Il semble toutefois que le CSI ait en réalité bien eu en mains une copie du contrat de bail du précédent locataire, ainsi que le bail conclu par sa bénéficiaire. Comme le relève l'appelante, ces pièces figurent en tout cas dans le dossier produit par le CSI dans le cadre de la procédure, même si on ignore à quel moment elles y sont apparues. Quoiqu'il en soit, cela ne signifie pas encore que ce service d'aide sociale savait ou devait savoir que la formule officielle, respectivement l'indication du loyer du locataire précédent ou la motivation de la hausse, était absente et entraînait la nullité du loyer initial. Il ressort des pièces et en particulier du dossier produit par le CSI, que cette entité est intervenue pour fournir un appui social à sa bénéficiaire. Si la LAVS prévoit information et conseil à son art. 24, on ne saurait considérer que cela implique des connaissances juridiques nécessaires en droit du bail. Il s'agit bien plutôt d'un appui qui peut consister notamment en conseils et soutien en matière d'aide à la gestion administrative et financière du ménage. L'art. 18 LAVS, qui précise les attributions des autorités d'application, n'évoque d'ailleurs pas d'attribution s'agissant du contrat de bail.

Les éléments au dossier permettent également d'établir que les échanges avec la gérance ont été adressés par une assistante sociale. A juste titre, le tribunal de première instance a retenu que rien ne permet de retenir qu'une assistante sociale possède les connaissances juridiques nécessaires en droit du bail pour connaître l'existence de la formule officielle et en imputer cette connaissance à la locataire.

Par ailleurs, aucun pouvoir de représentation n'est prévu par la loi. Le CSI ne s'est d'ailleurs jamais présenté comme un représentant de l'intéressée. En payant le loyer, le CSI a simplement exécuté une obligation de la locataire qui n'était pas tenue de l'exécuter elle-même (cf. art. 68 CO), mais il n'en est pas devenu titulaire. Aucun pouvoir de représentant, cession de droit ou procuration ne figure d'ailleurs au dossier et il n'existe en l'occurrence aucun lien juridique entre le CSI et l'appelante. Il est ainsi exclu de considérer que le CSI aurait formellement représenté l'intéressée auprès de la gérance en vue d'obtenir un contrat de bail à loyer.

Dans un arrêt récent (ATF 148 III 63), le Tribunal fédéral a confirmé le raisonnement de la CACI qui avait considéré que l'inaction d'une avocate consultée par les locataires dans un premier temps n'était pas de nature à démontrer que la formule officielle figurait dans le dossier des locataires (CACI 20 avril 2021/187). Toujours selon la cour cantonale, il est courant que les avocats effectuent le travail pour lequel ils ont été mandatés – en l'espèce, une action en suppression des défauts de la chose louée et réduction du loyer – mais ne recherchent pas d'autres actions qu'ils pourraient tenter. Tout au plus, cela pouvait constituer un indice dont la valeur probante ne suffisait pas à établir avec vraisemblance que la bailleuse aurait effectivement transmis le document litigieux aux locataires (*idem*, consid. 4.3). L'examen du dossier par un avocat mandataire dans le cadre d'une action relative au contrat de bail n'a ainsi pas été considéré comme ayant dû révéler l'absence de la formule officielle et permettre d'imputer aux locataires la connaissance de ce défaut, faisant ainsi partir le délai de prescription de l'art. 67 al. 1 CO. On ne peut déduire du fait que l'avocat – ou un mandataire de l'ASLOCA – ait été consulté pour un autre motif que celui-ci ne pouvait pas vérifier que le bail avait bien été accompagné de la formule officielle de fixation du loyer initial. Mais l'inverse n'est pas vrai. L'avocat qui est consulté pour des défauts, voire pour une baisse de loyer, ne vérifiera pas nécessairement que les locataires ont reçu la formule officielle.

Ainsi, si l'on ne considère pas que les connaissances d'un avocat expérimenté dans ce domaine qui demande une baisse de loyer imposeraient de vérifier que le loyer en question a été valablement fixé, on voit mal comment on pourrait exiger du CSI, soit un service d'aide sociale sans rapport direct avec le droit du bail, de faire une telle vérification dans le cadre de ses prestations et au moment d'appuyer une bénéficiaire à la recherche d'un logement. On peut également gager que la question de la nullité du loyer initial n'a pas été abordée dans les discussions entre le CSI et l'intéressée pour obtenir l'appartement. Il n'est en tout cas pas établi que cette question aurait été abordée.

Le CSI, qui est consulté pour fournir un appui social, ne saurait vérifier nécessairement que les locataires et bénéficiaires qui concluent un nouveau bail ont reçu la formule officielle. Aucun élément ne permet en l'occurrence d'affirmer que le CSI ou sa collaboratrice assistante sociale aurait vérifié la validité formelle du loyer initial lorsqu'elle a eu en mains le formulaire ou une copie des contrats. On ne peut retenir qu'un tel service de l'état, dès lors qu'il intervient pour aider un bénéficiaire à se loger, doit systématiquement interroger la bénéficiaire sur la notification ou non de la formule officielle lors de la conclusion du bail. On ne saurait attendre de lui non plus qu'il fasse une recherche à ce propos alors que la formule officielle n'a justement pas été remise au locataire, ni qu'il consulte par exemple une association de protection des locataires alors qu'aucun litige n'est ouvert.

Partant, c'est en vain que l'appelante fait valoir que la connaissance du dossier par le CSI doit être imputée à la locataire. Il n'est pas établi que le CSI connaissait effectivement la nullité du loyer initial.

Il n'y a ainsi aucune preuve attestant que l'intimée aurait connu l'absence de la formule officielle avant le 25 janvier 2021, date à laquelle la nullité du loyer initial a été invoquée devant l'autorité de conciliation.

Le délai de prescription relatif prévu à l'art. 67 al. 1 CO n'était dès lors pas atteint.

S'agissant du délai absolu de dix ans, il ne court pas dès la conclusion du bail mais indépendamment pour chaque loyer à partir du moment où chacun d'eux a été payé (CACI 8 juillet 2019/383, consid 3.3). Ce délai est dès lors respecté pour tous les loyers payés dans les dix ans qui ont précédé le dépôt de la requête devant l'autorité de conciliation, soit le 25 janvier 2021.

Il n'y a pas non plus abus de droit vu que la locataire a agi dans le délai de l'action en enrichissement illégitime.

**3.4** L'appelante ne s'en prend aucunement au calcul du loyer tel que l'ont effectué les premiers juges. Ce calcul n'étant pas remis en question, il ne sera pas examiné dans le présent arrêt et peut être entièrement confirmé.

**4.**

**4.1** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement entrepris confirmé.

**4.2** Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 1'344 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, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**4.3** Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, fixés à 1'344 fr. (mille trois cent quarante-quatre francs), seront mis à la charge de l'appelante J.\_\_\_\_\_.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Daniel Zappelli (pour J. \_\_\_\_\_)
- Me Lionel Ducret (pour P. \_\_\_\_\_),

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 :