

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 janvier 2025

---

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente  
MM. Oulevey et Segura, juges  
Greffière : Mme Neurohr

\*\*\*\*\*

**Art. 269c, 269d et 270 al. 2 CO ; art. 19 OBLF**

Statuant sur l'appel interjeté par **C.** \_\_\_\_\_ **SA**, à [...], contre le jugement rendu le 21 décembre 2023 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **R.** \_\_\_\_\_, à [...], et **X.** \_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 21 décembre 2023, motivé le 9 août 2024, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté la demande du 1<sup>er</sup> décembre 2022 [recte : 30 novembre 2022] en tant qu'elle était formulée par X.\_\_\_\_\_ (I), a dit que le loyer mensuel initial dû par R.\_\_\_\_\_ à C.\_\_\_\_\_ SA pour l'appartement de trois pièces qu'elle louait au [...], à [...], demeurait fixé à 960 fr. dès le 16 juillet 2019 (II), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, le tribunal a été amené à statuer sur la contestation, par X.\_\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_\_, de la validité d'une clause d'échelonnement du contrat de bail à loyer conclu par cette dernière avec la bailleuse C.\_\_\_\_\_ SA. Il a tout d'abord nié à X.\_\_\_\_\_ la qualité pour agir, considérant qu'elle disposait de la qualité de garante et n'était donc pas partie au contrat de bail. Il a ensuite considéré que la formule officielle adressée à la locataire R.\_\_\_\_\_ en début de bail, prévoyant un loyer mensuel net de 960 fr. et un deuxième échelon fixant le loyer à 1'350 fr. dès le 1<sup>er</sup> août 2022, n'était pas claire. Dans la mesure où R.\_\_\_\_\_ ne pouvait, sans devoir s'informer plus avant, déterminer lequel des loyers elle était en mesure de contester dans le délai de trente jours mentionné sur la formule, celle-ci était affectée d'un vice entraînant la nullité du second échelon.

**B. a)** Par acte du 12 septembre 2024, C.\_\_\_\_\_ SA (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement et conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les conclusions prises par R.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ (ci-après : les intimées) dans leur demande du 25 octobre 2022 et « leurs écritures » du 30 novembre 2022 soient rejetées. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement attaqué. A l'appui de son appel, elle a produit la copie du jugement querellé.

Le 4 octobre 2024, l'appelante s'est acquittée de l'avance de frais de la procédure d'appel, par 1'936 francs.

**b)** Dans leur réponse du 11 novembre 2024, les intimées ont conclu au rejet de l'appel, dans la mesure où il était recevable.

**c)** La Cour de céans a rendu le dispositif du présent arrêt le 27 janvier 2025 et l'a adressé aux parties le 30 janvier 2025.

Le 12 février 2025, l'appelante et les intimées en ont requis la motivation.

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

**1.** L'appelante est propriétaire de la parcelle [...] de la commune de [...], sise [...]. Dans le courant de l'année 2019, d'importants travaux de rénovation ont été exécutés sur un immeuble situé sur la parcelle précitée. Ces travaux ont notamment concerné un appartement de trois pièces situé au troisième étage de l'immeuble.

À la suite de ces travaux, la [...] a considéré que le loyer de l'appartement précité ne devait pas dépasser un loyer mensuel net de 960 francs. Ce loyer a été soumis au contrôle de la [...] pour une durée de trois ans à compter de sa mise en location.

**2.** Le 8 avril 2019, l'intimée R.\_\_\_\_\_ a adressé une demande de location à la régie [...] SA (ci-après : la gérance) concernant l'appartement précité. Le loyer mensuel indiqué sur la demande de location était de 1'350 francs. L'intimée X.\_\_\_\_\_ est mentionnée sur cette demande de location sous l'entête « co-débiteur ». Les mentions de co-locataires, occupant et conjoint ont été tracées.

Par courrier du même jour à l'appelante, l'intimée X. \_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle souhaitait se porter garante afin de faciliter l'attribution du logement à l'intimée R. \_\_\_\_\_ dont le loyer dépasserait raisonnablement le tiers de ses revenus.

**3.** Par contrat de bail du 2 juillet 2019, l'appelante a loué aux intimées l'appartement précité pour une durée initiale débutant le 16 juillet 2019 et se terminant le 1<sup>er</sup> août 2022. Le contrat se renouvelait aux mêmes conditions d'année en année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le loyer mensuel a été fixé à 960 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage et d'eau chaude de 165 francs. Le point 3.6 du contrat de bail indique que le loyer net est échelonné de la manière suivante :

- Du 16 juillet 2019 au 31 juillet 2022, le loyer mensuel net s'élève au montant de 960 fr. auquel s'ajoutent les charges ;
- Dès le 1<sup>er</sup> août 2022, le loyer mensuel net s'élève au montant de 1'350 fr. auquel s'ajoutent les charges.

L'appelante a transmis aux intimées une formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail dont il ressort notamment ce qui suit concernant le loyer de l'appartement :

NOUVEAU LOYER DES L'ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL			
	Annuel	Trimestriel	Mensuel
Loyer net	Fr. 11'520.00	Fr. 2'880.00	Fr. 960.00
Acpte chauffage, eau chaude et frais accessoires	Fr. 1'980.00	Fr. 495.00	Fr. 165.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 13'500.00</b>	<b>Fr. 3'375.00</b>	<b>Fr. 1'125.00</b>

Motifs de la hausse éventuelle:

Adaptation aux loyers usuels du quartier, article 269a, lettre a CO.

En dérogation à l'article 3.2 du présent bail à loyer, le loyer sera échelonné de la manière suivante :

1er échelon : Du 16.07.2019 au 31.07.2022, Fr. 960.00 + charges, art. 269A, lettre a CO, adaptation partielle du loyer dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

2eme échelon : Dès le 01.08.2022, Fr. 1'350.00 + charges, art. 296A, lettre a CO, adaptation complète du loyer dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

Signatures : [signature manuscrite] (Mme R.\_\_\_\_\_) [signature manuscrite] (Mme X.\_\_\_\_\_) )

Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté.

**4.** Par décision du 10 décembre 2019, la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois a désigné l'intimée X.\_\_\_\_\_ en tant que curatrice de représentation et de gestion au sens des art. 394 al. 1 et 395 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) de l'intimée R.\_\_\_\_\_.

**5.** Par courrier du 18 juillet 2022, la gérance a informé l'intimée R.\_\_\_\_\_ du passage à l'échelon suivant de son loyer à partir du 1<sup>er</sup> août 2022. Le même jour, elle a remis une copie dudit courrier à l'intimée X.\_\_\_\_\_.

**6. a)** Les intimées ont saisi le tribunal par acte du 25 octobre 2022 et ont pris la conclusion suivante :

« Notre conclusion est donc de demander au Tribunal d'évaluer la très importante augmentation du loyer intervenue dès août 2022, dans le sens de la limiter au maximum à CHF 200.00 au lieu des CHF 390.00 prévus par le bail à loyer échelonné. »

La présidente du tribunal a interpellé l'intimée X.\_\_\_\_\_ par courrier du 4 novembre 2022, en lui indiquant que l'acte transmis comportait un vice de forme. Elle lui a imparti un délai pour transmettre un acte rectifié afin qu'elle précise si l'action était introduite uniquement au nom de la personne sous curatelle ou aussi en son nom personnellement.

Par demande du 30 novembre 2022, réceptionnée le 1<sup>er</sup> décembre 2022 par le tribunal, les intimées, à la suite d'une prise de contact avec [...], ont modifié leur conclusion en ce sens qu'elles ont requis le constat de la nullité du loyer et de ses échelons ainsi que la fixation d'un nouveau loyer mensuel ne dépassant pas 1'160 francs.

Le 27 février 2023, désormais représentées par leur conseil, les intimées ont à nouveau modifié leurs conclusions. Avec suite de frais et dépens, elles ont principalement conclu à ce que le loyer initial de l'appartement loué soit fixé à un montant mensuel net de 849 fr. depuis le 16 juillet 2019 et à ce qu'il reste fixé à ce montant au moins jusqu'au 1<sup>er</sup> août 2023. Subsidiatement, elles ont conclu à ce que le loyer mensuel net de l'appartement loué soit diminué à 849 fr. depuis le 1<sup>er</sup> août 2022. Elles ont encore conclu à ce que la garantie de loyer de 2'880 fr. soit réduite à un montant correspondant à trois loyers mensuels nets tels que fixés par le tribunal, sans préciser si cette dernière conclusion était prise à titre principal ou subsidiaire.

Dans sa réponse du 2 mars 2023, l'appelante a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les intimées.

**b)** Le 30 mars 2023, le tribunal a tenu une première audience. L'instruction a été close et les parties ont procédé aux plaidoiries finales.

**c)** Par courrier du 3 avril 2023, le tribunal a informé les parties qu'il décidait de rouvrir l'instruction de la cause, dès lors qu'une inspection locale de l'appartement litigieux apparaissait encore nécessaire. Il a considéré que cette mesure d'instruction, ordonnable d'office, était indispensable à la fixation d'un nouveau loyer, dans le cas où il venait à admettre la nullité du loyer initial. La mise en œuvre de cette mesure n'a pas été contestée par les parties.

**d)** Le tribunal a tenu une seconde audience le 5 octobre 2023, au cours de laquelle il a procédé à une inspection locale de l'appartement en cause. D'entente avec les parties, il a été décidé que cette audience constituait un complément d'instruction et il a été référé aux plaidoiries effectuées lors de l'audience du 30 mars 2023 pour le surplus.

**e)** Le tribunal a délibéré à huis clos le 21 décembre 2023.

## **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]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation, si la décision attaquée a été rendue en application de la procédure simplifiée (art. 243 al. 2 let. c et 311 al. 1 CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC *a contrario*). La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC).

**1.2** En l'espèce, l'appel est formé en temps utile - compte tenu des fêtes estivales (art. 145 al. 1 let. b CPC) - par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance. Il porte sur des conclusions patrimoniales qui, après capitalisation (art. 92 al. 2 CPC), sont supérieures à 10'000 francs. Partant, l'appel est recevable.

Il en va de même de la réponse, déposée en temps utile et dans les formes prescrites.

### **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions

d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A\_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.1, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A\_891/2022 du 11 janvier 2024 consid. 4.3.1). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée aux juges d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A\_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

**2.2** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner à simplement reprendre des allégués de fait ou des arguments de droit présentés en première instance, mais il doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement (ATF 147 III 176 précité consid. 4.2.1). Si la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A\_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A\_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3) ou si elle ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut entrer en matière (TF

4A\_318/2023 du 14 juillet 2023 consid. 2.3 ; TF 4A\_274/2020 du 1<sup>er</sup> septembre 2020 consid. 4).

### **3.**

**3.1** L'appelante s'en prend, dans plusieurs griefs, à l'appréciation du tribunal quant à la clarté de la formule officielle adressée aux intimées.

**3.2** En vertu de l'art. 270 al. 2 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; RS 220), 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 du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire (LFOCL ; BLV 221.315). L'utilisation de la formule a été rendue obligatoire par l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire, remplacé par l'arrêté du 26 mars 2014 (ALFOCL ; BLV 221.315.1).

Selon l'art. 19 al. 3 OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11), les al. 1 et 1<sup>bis</sup> de cette disposition sont applicables par analogie lorsque les cantons rendent obligatoire, au sens de l'art. 270 al. 2 CO, l'utilisation de la formule lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail. L'art. 19 al. 1 OBLF prévoit que la formule destinée à communiquer au locataire les hausses de loyer et autres modifications unilatérales du contrat au sens de l'art. 269d CO doit contenir pour les hausses de loyer (let. a) : 1. le montant de l'ancien loyer et l'ancien état des charges ; 2. le montant du nouveau loyer et le nouvel état des charges ; 3. la date d'entrée en vigueur de la hausse ; 4. les motifs précis de la hausse, étant précisé que lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler ; 5. en cas de prestations supplémentaires, l'indication que le bailleur reçoit des aides pour des améliorations créant des plus-values. Pour les autres

modifications unilatérales du contrat, la formule doit contenir (let. b) : 1. la désignation des prétentions ; 2. la date de leur entrée en vigueur ; 3. les motifs précis justifiant ces prétentions. Dans ces deux cas, visés par les let. a et b, la formule doit contenir (let. c) : 1. les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention ; 2. la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu.

Il en résulte que la formule officielle doit comporter, à l'occasion d'un nouveau bail, l'indication du montant du loyer du précédent locataire, le nouveau loyer, les bases de calcul de ce dernier loyer ou les motifs d'une éventuelle majoration (art. 269 et 269a CO ; Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n° 3.3 p. 491). Le renvoi de l'art. 270 al. 2 CO à la formule officielle de l'art. 269d CO implique nécessairement qu'une augmentation de loyer lors d'un changement de locataire soit motivée sur la formule officielle (ATF 120 II 341 consid. 3, JdT 1995 I 382, SJ 1995 237 ; TF 4A\_302/2021 du 28 janvier 2022 consid. 4.1.1 non publié *in* ATF 148 III 63). Lorsque la formule officielle n'indique pas le loyer du précédent locataire ou les motifs de hausse, le loyer fixé est nul (ATF 140 III 583 consid. 3.2.1, SJ 2015 I 229). Le devoir de respecter la forme imposée par la loi a un caractère impératif et absolu ; il est en particulier indépendant du but pour lequel l'exigence de forme a été instituée. Même si le locataire a appris par une autre voie le montant du loyer versé par l'ancien locataire, l'absence de cette mention dans la formule officielle constitue un vice dirimant. Peu importe également que le locataire ait eu connaissance d'une autre façon des motifs de hausse (ATF 140 III 583 précité consid. 3.1 ; ATF 120 II 341 précité consid. 3 et 4b ; TF 4A\_599/2015 du 15 juin 2016 consid. 5.2.2).

### **3.3**

**3.3.1** Selon l'art. 269c CO, les conventions prévoyant que le loyer sera majoré périodiquement d'un montant déterminé ne sont valables que si le bail est conclu pour une durée minimale de trois ans (let. a), le loyer n'est pas augmenté plus d'une fois par an (let. b) et le montant de l'augmentation est fixé en francs (let. c).

Les parties au contrat de bail qui conviennent que le loyer sera échelonné font le choix d'un mode déterminé de fixation du loyer. Elles prévoient de fixer la variation du loyer à l'avance, pour toute la durée du bail, en fonction de paliers et de périodes (ATF 121 III 397 consid. 2b/aa, SJ 1996 180). Ainsi, si les parties ont prévu un système d'échelonnement, ce système doit figurer expressément dans la formule officielle relative à la fixation du loyer initial. L'indication de la clause d'échelonnement dans cette formule est dans la logique du système prévu par le législateur (art. 269c, 270 al. 2 et 270d CO). Cette clause est en effet indissociable du loyer initial puisqu'elle en fixe la variation ultérieure qui ne pourra plus être contestée. En effet, même s'il reçoit ensuite, en cours de bail, pour chaque hausse de loyer, un avis de confirmation d'échelon, le locataire ne peut plus contester le loyer (cf. art. 270d CO). Dans l'avis de fixation du loyer initial, le locataire doit être informé de la clause d'échelonnement et de son droit de contester son principe et les divers échelons prévus (TF 4A\_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 2.1 ; Lachat et al., *op. cit.*, n° 3.2.7 pp. 664-665 ; Fetter, La contestation du loyer initial : Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, nos 310 ss pp. 145 ss). C'est ainsi qu'il peut décider, en toute connaissance de cause, de contester le loyer prévu initialement (y compris les échelons qui entreront en vigueur ultérieurement) ou de s'en accommoder (cf. ATF 121 III 56 consid. 2c, JdT 1995 I 584, SJ 1995 425 ; TF 4A\_689/2014 du 7 mai 2015 consid. 2 ; TF 4A\_647/2011 précité consid. 2.1). Le locataire peut, dans les trente jours dès la réception de l'objet loué, contester le principe même de l'échelonnement, le loyer initial ou les échelons subséquents. Ultérieurement, il ne peut plus remettre en cause les échelons subséquents, peu importe l'évolution des facteurs de fixation du loyer (ATF 124 III 57 consid. 3a, JdT 1999 I 19, SJ 1998 276). Ce n'est qu'à l'échéance du contrat échelonné qu'il pourra demander la modification du loyer (TF 4A\_689/2014 précité consid. 2).

Il résulte de cette jurisprudence que, si la clause d'échelonnement doit être mentionnée dans la formule officielle de notification du loyer initial, c'est parce que le locataire peut - et doit -

remettre en cause le principe même de cette clause dans le cadre de la contestation du loyer initial et qu'il n'a plus la possibilité de s'opposer ultérieurement aux hausses de loyer prévues lorsqu'elles sont appliquées (CACI 11 juin 2018/341 consid. 4.4).

**3.3.2** Une rubrique « clause d'échelonnement » qui figure sur la formule officielle mais ne contient aucune indication, accompagnée d'une « clause d'indexation » qui ne fait que renvoyer à une disposition d'un texte annexe, prévoyant lui un échelonnement, a été considérée comme insuffisante dès lors que la formule officielle ne contient aucune indication expresse de l'échelonnement (TF 4A\_647/2011 précité consid. 2.2). Une clause qui prévoit une réserve de loyer de 630 fr. par an et indique que l'augmentation entrera en vigueur à partir d'une certaine date n'a pas été considérée comme une clause d'échelonnement au sens de l'art. 269c CO (TF 4A\_548/2023 du 14 février 2024 consid. 5.1.2).

### **3.4**

**3.4.1** En l'espèce, il n'est pas contesté qu'une formule officielle au sens des art. 270 al. 2 et 269d CO devait être adressée par l'appelante aux intimées lors de la conclusion du bail. Il n'est pas plus contesté que celle figurant au dossier mentionne que le loyer comporte deux échelons, le premier du 16 juillet 2019 au 31 juillet 2022 et le second dès le 1<sup>er</sup> août 2022. De même, la pièce indique notamment que « Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose [...] être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente [...] ». La question litigieuse porte donc sur la compréhension que pouvait avoir la locataire quant à la possibilité de contester le second échelon dans le délai figurant sur la formule officielle.

**3.4.2** Dans un argument qu'il convient d'examiner en premier, l'appelante paraît soutenir que, dans la mesure où tant le bail que la formule officielle faisaient figurer les deux échelons – ce qui n'est pas contesté – l'attitude des intimées, visant à contester l'augmentation de loyer prévue, serait constitutive d'un abus de droit. L'appelante omet toutefois que la question posée ici n'est pas de savoir si la locataire était

suffisamment informée de l'existence du second échelon, respectivement si elle avait signé le contrat en connaissance de cause, mais bien de déterminer si elle pouvait comprendre qu'elle était en mesure de contester celui-ci dans le délai de trente jours prévu par l'art. 270 CO. Le grief est donc sans substance.

**3.4.3** L'appelante s'en prend ensuite à l'interprétation faite par le tribunal de la formule officielle litigieuse. Comme on l'a vu (cf. consid. 3.4.1 *supra*), les indications imposées par le CO et l'OLBF sont présentes dans ce document, la formule comportant au demeurant le montant du loyer payé par l'ancien locataire, le nouveau loyer, la date d'entrée en vigueur et les motifs justifiants ces prétentions. Le tribunal a toutefois considéré que la mention « ce nouveau loyer » y figurant portait à confusion et que l'intimée R. \_\_\_\_\_ n'était pas en mesure de savoir si elle se rapportait uniquement au loyer mentionné dans l'encadrement de la formule (soit le premier échelon), s'il se rapportait au second, ou encore aux deux. Au sens des premiers juges, l'utilisation du singulier dans la mention serait déterminante et en conséquence, l'intimée aurait, pour comprendre de quoi il en retournait, dû chercher un complément d'information auprès de tiers.

Cette motivation ne saurait être confirmée. En effet, il n'est pas douteux qu'un individu ordinaire est en mesure de comprendre sur la base de la formule litigieuse, d'une part, que le loyer sera adapté la première fois à l'entrée en vigueur du bail et une seconde fois le 1<sup>er</sup> août 2022 et, d'autre part, qu'il est en mesure de contester ces loyers dans le délai de trente jours indiqué en bas de formule. Le fait que dite mention n'indique que « ce nouveau loyer » et non « ces nouveaux loyers » n'y change rien. On relèvera à ce titre qu'il s'agit d'un élément de la formule préimprimée que le bailleur ne peut adapter. De plus, la référence, même au singulier, se comprend aisément comme s'adressant à tous les loyers majorés indiqués dans la partie de la formule située au-dessus de la mention.

Les suggestions des intimées sur ce point ne leur sont d'aucun secours. On ne perçoit en effet pas pour quelle raison il conviendrait de répéter dans la clause d'échelonnement la possibilité de la contester, qui figure expressément en bas de la formule officielle. Il n'en va pas différemment de la possibilité suggérée de faire figurer le loyer du second échelon dans la rubrique consacrée au nouveau loyer. Cette manière de faire paraît tout à fait contraire aux indications de la formule officielle elle-même, qui précise bien qu'il s'agit du nouveau loyer valable dès l'entrée en vigueur du bail, ce qui n'est clairement pas le cas du second échelon qui n'entre en vigueur que plus tard. Cette manière de faire crée de manière évidente une incertitude plus grande que celle dont les intimées se prévalent en l'espèce.

C'est en conséquence à tort que le tribunal a considéré que la clause d'échelonnement devait être déclarée nulle pour cette raison.

**3.4.4** Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres griefs formulés par l'appelante concernant l'appréciation effectuée par les premiers juges.

#### **4.**

**4.1** Les intimées font valoir que la formule officielle aurait dû être frappée de nullité pour une autre raison, soit que le motif réel de la hausse de loyer ne correspondrait pas à celui figurant dans la notification de loyer litigieuse.

**4.2** Selon la jurisprudence, les motifs doivent être suffisamment précis pour permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification, de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 142 III 375 consid. 3.3.2.2, JdT 2019 II 358 ; ATF 140 III 583 précité consid. 3.2.1). Une référence claire à une disposition légale est suffisante, si l'on peut déduire de celle-ci le motif invoqué (Marchand, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2017, n° 23 ad art. 269d CO et les références

citées). La modification unilatérale qui n'est pas motivée de façon suffisamment précise est nulle (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1, JdT 2011 II 388, SJ 2011 I 446 ; ATF 121 III 6 consid. 3b, JdT 1995 I 583, SJ 1995 431 ; TF 4A\_571/2017 du 10 juillet 2018 consid. 4.1.1.2). Dans un cas où il ressortait déjà clairement du libellé de la formule les termes « adaptation partielle aux loyers du quartier et de la localité conformément à la convention extrajudiciaire », le Tribunal fédéral a considéré que l'augmentation de loyer avait été effectuée exclusivement sur la base de ce motif absolu et que les facteurs de coût relatifs, tels que le taux hypothécaire de référence et l'indice des prix à la consommation, avaient été mentionnés uniquement pour établir la base de calcul des futurs ajustements de loyer, de sorte que la motivation ne pouvait pas être critiquée (TF 4A\_455/2017 du 27 novembre 2017 consid. 3).

La motivation telle qu'indiquée dans la formule officielle constitue une manifestation de volonté du bailleur. Si le sens et la portée de cette communication ne sont pas clairs, il y a lieu de l'interpréter comme toute manifestation de volonté du bailleur, selon le principe de la confiance. On examinera d'après les facultés de compréhension du locataire et au vu de toutes les circonstances du cas particulier si les motifs donnés sont suffisamment clairs et précis pour que l'intéressé puisse décider en toute connaissance de cause s'il veut s'opposer ou non aux nouvelles clauses contractuelles (ATF 137 III 362 précité consid. 3.2.1 ; ATF 121 III 6 précité consid. 3c ; TF 4A\_571/2017 précité consid. 4.1.1.2). Les motivations peu claires doivent être interprétées en défaveur du bailleur (Lachat et al., *op. cit.*, n° 4.3.6 p. 505 et la référence citée). Le droit du bail est un domaine juridique empreint de formalisme, dans lequel il convient de se montrer strict en matière de respect des prescriptions de forme ; il ne faut en principe pas admettre d'exceptions aux règles édictées dans l'intérêt du locataire (ATF 121 III 460 consid. 4a/cc, JdT 1996 I 379, SJ 1996 244 ; ATF 121 III 6 précité consid. 3a ; TF 4A\_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 3.1).

Le bailleur ne peut pas invoquer de nouveaux motifs de hausse lors de la procédure de contestation (ATF 141 III 245 consid. 3.3 ; TF

4A\_215/2021 du 22 octobre 2021 consid. 4.1 ; Lachat et al., *op. cit.*, n° 4.3.7 p. 506 ; Marchand, *op. cit.*, n° 25 ad art. 269d CO et les références citées).

**4.3** En l'espèce, les intimées considèrent le motif de hausse du loyer initial invoqué dans le cadre de la formule officielle litigieuse, soit l'adaptation aux loyers usuels du quartier, comme mensonger, dans la mesure où, dans ses déterminations du 2 mars 2023, l'appelante aurait indiqué un autre motif, soit des travaux effectués en 2019 dans l'appartement. Elles en tirent ensuite une appréciation, soit que l'appelante aurait procédé ainsi pour éviter de tenir compte de la variation des autres critères relatifs entre 1994 et 2019, ce qui aurait selon elles abouti à une baisse de loyer.

Les intimées ne soutiennent toutefois pas qu'un tel grief aurait été examiné par les premiers juges, respectivement qu'elles l'auraient invoqué en première instance. Par ailleurs, la nullité de la majoration de loyer ne se conçoit, selon le texte clair de l'art. 269d al. 2 let. b CO, que si les motifs ne sont pas indiqués et non s'ils sont erronés. Pour la faire valoir, la locataire aurait dû ainsi procéder dans le délai de trente jours et contester le loyer initial, ce qu'elle n'a pas fait. Le grief doit donc être écarté.

## **5.**

**5.1** L'appel doit donc être admis et le jugement attaqué réformé dans le sens que la demande formée par l'intimée R.\_\_\_\_\_ est rejetée. On rappellera que la demande en tant qu'elle était formulée par X.\_\_\_\_\_ a déjà été rejetée par le tribunal en raison d'un défaut de qualité pour agir, sans que cela ne soit contesté en deuxième instance.

Le dispositif de l'arrêt, communiqué aux parties le 30 janvier 2025, mentionnait par erreur « la demande du 1<sup>er</sup> décembre 2022 », au lieu de « la demande du 30 novembre 2022 ». Cette erreur de plume sera rectifiée d'office (art. 334 al. 1 CPC).

**5.2** Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais - soit les frais judiciaires et dépens (art. 95 al. 1 CPC) - de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). En l'occurrence, il n'y a pas lieu de revoir la répartition des frais de première instance puisque la procédure devant le Tribunal des baux est gratuite (art. 12 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]) et que les exceptions prévues par l'art. 12 al. 2 et 3 LJB ne sont pas réalisées.

**5.3** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'936 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des intimées (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC). Elles verseront ainsi à l'appelante, solidairement entre elles, la somme de 1'936 fr. à titre de restitution de l'avance de frais de deuxième instance (cf. art. 111 al. 1 et 2 CPC dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 décembre 2024 ; cf. art. 407f CPC *a contrario* ; RO 2023 491).

Les intimées verseront à l'appelante, solidairement entre elles, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 al. 1 et 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Il découle de ce qui précède que les intimées doivent verser à l'appelante un montant total de 3'436 fr. (1'936 fr. + 1'500 fr.), à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

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

**I.** L'appel est admis.

**II.** Le jugement est réformé aux chiffres I et II de son dispositif, comme il suit :

- I. La demande du 30 novembre 2022 est rejetée.
- II. [supprimé]

Le jugement est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'936 fr. (mille neuf cent trente-six francs), sont mis à la charge des intimées R. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles.

**IV.** Les intimées R. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_, solidairement entre elles, doivent verser à l'appelante C. \_\_\_\_\_ SA la somme de 3'436 fr. (trois mille quatre cent trente-six francs) à titre de restitution de l'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 30 janvier 2025, est notifié en expédition complète à :

- Me Nicolas Saviaux (pour C. \_\_\_\_\_ SA),
- Me Xavier Rubli (pour R. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_),

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

- Madame 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 :