

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 septembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
MM. Hack et Parrone, juges
Greffière : Mme Ayer

Art. 269d et 270 CO ; art. 19 OBLF ; art. 180 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.W.**_____ et **B.W.**_____, tous deux à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 29 mai 2024 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec la H._____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 29 mai 2024, dont les motifs ont été adressés aux parties pour notification le 24 février 2025, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a rejeté les conclusions prises par A.W._____ et B.W._____ dans leurs demandes des 21 août 2023 et 5 janvier 2024, dans la mesure de leur recevabilité (I) et a rendu ledit jugement sans frais judiciaires ni dépens (II).

En droit, les premiers juges ont été amenés, à titre préjudiciel, à statuer, sur la question de la nullité du loyer initial. À ce titre, ils ont tout d'abord considéré que la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail avait été valablement notifiée à A.W._____ et B.W._____ dans le délai de trente jours de l'art. 270 CO, ces derniers ne contestant au demeurant pas avoir signé, retourné cette formule à la gérance et que celle-ci l'ait reçu le 13 novembre 2018. Le tribunal a ensuite retenu que l'inexactitude de l'adresse postale figurant sur la formule officielle n'avait aucune incidence sur sa validité, puis a considéré que, faute d'augmentation de loyer, aucun motif d'augmentation ne pouvait y figurer. Par ailleurs, la clause d'indexation figurant dans le bail à loyer n'avait pas à être reproduite dans ladite formule. Les premiers juges ont encore considéré que la requête en fixation du loyer initial d'A.W._____ et de B.W._____ était tardive, le délai péremptoire de trente jours de l'art. 270 al. 1 CO étant d'ores et déjà échu au moment du dépôt de leur requête du 12 septembre 2023 auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut. Le tribunal a enfin retenu que l'augmentation de loyer fondée sur la répercussion de la variation de l'indice des prix à la consommation (ci-après : IPC) n'était pas abusive et que la baisse de loyer requise par A.W._____ et B.W._____ devait être considérée, d'une part, comme *a priori* irrecevable compte tenu de sa tardiveté et, d'autre part, infondée compte tenu de l'invocation de la méthode absolue à la place de la méthode relative à laquelle il convenait de se référer dans le

cadre d'une requête de baisse de loyer à l'expiration de la durée initiale d'un bail indexé reconductible pour au moins cinq ans.

B. **a)** Par acte du 26 mars 2025, A.W. _____ et B.W. _____ (ci-après : les appelants) ont interjeté appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme, en ce sens que le loyer initial prévu dans le contrat de bail les liant à la H. _____ (ci-après : l'intimée) soit nul, à ce que le montant dudit loyer initial soit fixé à 1'600 fr. par mois depuis le 1^{er} décembre 2018, les acomptes de charges demeurant inchangés, à ce que l'intimée soit condamnée à restituer aux appelants le trop-perçu, à savoir 250 fr. par mois depuis le mois de décembre 2018 jusqu'au mois de l'entrée en force de la décision, avec intérêts à 5 % l'an dès le mois d'avril 2021, à ce que la garantie de loyer soit fixée à 4'800 fr., à ce que l'intimée soit condamnée à restituer aux appelants le trop-perçu de la garantie de loyer, soit 750 fr. avec intérêts à 5 % l'an dès le mois d'avril 2021 et à ce que le jugement soit rendu sans frais judiciaires ni dépens. Subsidiairement, les appelants ont conclu à l'annulation et au renvoi du jugement entrepris devant l'autorité précédente.

A l'appui de leur acte, les appelants ont produit neuf pièces sous bordereau.

b) L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

c) Par avis du 5 mai 2025, les parties ont été informées 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. a) L'intimée, institution de droit public ayant principalement pour but l'assurance contre [...] et les [...], est propriétaire de l'immeuble sis [...], à [...].

b) Le 19 octobre 2018, l'intimée en qualité de bailleuse, représentée par la gérance S. _____ SA (ci-après : la gérance), et les appelants, en qualité de locataires, ont conclu un contrat de bail portant sur un appartement de trois pièces et demie au quatrième étage de l'immeuble sis [...], à [...].

Initialement conclu pour une durée de cinq ans, à savoir du 1^{er} décembre 2018 au 30 novembre 2023, le bail se renouvelait ensuite aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, 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 net s'élevait à 1'850 fr., montant auquel s'ajoutait un acompte pour le chauffage et l'eau chaude de 165 francs. Ce loyer avait été fixé sur la base d'un IPC de 101.9 (octobre 2018 ; base 2015).

Le contrat contenait en outre la clause 6.11 qui prévoyait ce qui suit :

« Le loyer de l'art. 3 peut être indexé annuellement, conformément à l'art. 17 OBLF, en fonction de l'augmentation de l'ISPC, laquelle peut être reportée à hauteur de 100 % sur le loyer ».

c) Une formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail (ci-après : la formule officielle) a été établie le 19 octobre 2018. Il y est mentionné que les appelants doivent s'acquitter d'un loyer mensuel net de 1'850 fr. et d'un acompte pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires de 165 fr., contre respectivement 1'990 fr. et 240 fr. pour le précédent locataire. Sous la rubrique « motifs de la hausse éventuelle », il est précisé ce qui suit :

« Baisse de loyer.
Adaptation de vos acomptes de charges (art. 269d CO) »

Sous la rubrique « locataire », il est indiqué ce qui suit :

« Monsieur, Madame
B.W. _____ et A.W. _____
Avenue [...]
[...] ».

Les appelants n'ont jamais résidé à l'adresse susmentionnée.

d) Le même jour, la gérance a communiqué le courrier suivant aux appelants à l'adresse où ils étaient encore domiciliés, soit [...], à [...] :

« Immeuble sis [...] à [...]
Appartement de 3.5 pièces N° [...] au quatrième étage
Place de parc intérieure n° [...]
Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous remettre, ci-joint, les contrats de location ainsi que l'avis de fixation de loyer relatifs aux objets susmentionnés, en un exemplaire.

Nous vous prions de bien vouloir nous retourner ces documents (baux et avis de fixation de loyer) munis de vos signatures le plus rapidement possible, ainsi que le questionnaire d'assurances locataires, le formulaire pour les plaquettes de boîtes aux lettres, et le formulaire « Relations bancaires et postales » annexés, dûment remplis et signés.

A réception de ces documents, nous vous retournerons le double de votre contrat de location ainsi que l'avis de fixation de loyer régularisés par nos soins pour vos dossiers.

(...)

Annexes :

- Contrats de bail
- Avis de fixation de loyer
- Questionnaire d'assurance locataires (RC)
- Formulaire d'arrivée B
- Formulaire d'information
- Règles et Usages locatifs
- Bulletins de versement
- Frais de dossier
- Formulaire pour plaquette de boîtes aux lettres
- Formulaire Relations bancaires et postales à compléter ».

e) Le 6 novembre 2018, la gérance a adressé le courrier suivant aux appelants :

« Immeuble sis [...] [...]]
Appartement de 3.5 pièces, N° [...], au quatrième étage

Bail n° [...]

Chère Madame, cher Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous remettre, sous ce pli, l'exemplaire original du bail à loyer qui vous revient, régularisé par nos soins. En revanche, nous vous informons que nous attendons toujours l'avis de fixation de loyer (fiche verte) dûment signée par vos soins. (...) ».

f) Le 8 novembre 2018, la gérance a adressé aux appelants le courrier suivant :

« Immeuble sis [...] [...] [...]
Appartement de 3.5 pièces, N° [...] au quatrième étage
Bail n° [...]

Chère Madame, cher Monsieur,

Veuillez trouver en annexe :

[X] à nous retourner dûment signé

Nous vous renvoyons en annexe la notification de loyer, que nous vous prions de nous retourner signé par tous les titulaires du bail. (..) ».

g) Les appelants ont retourné la formule officielle dûment signée à la gérance qui l'a reçue le 13 novembre 2018. Ladite formule figurant au dossier de la présente procédure comporte les signatures des parties ainsi que le tampon de la gérance « reçu le 13 nov. 2018 ».

h) Un procès-verbal d'état des lieux d'entrée a été établi le 29 novembre 2018, date à laquelle les locaux litigieux ont été remis aux appelants.

i) Après que les appelants l'aient requis par lettre envoyée le 21 août 2023 à la gérance, celle-ci leur a adressé le 31 août 2023 un exemplaire de la formule précitée, signée par les deux parties.

2. a) Par courrier adressé à la gérance le 25 septembre 2020, les appelants ont sollicité une baisse de loyer fondée sur la variation du taux d'intérêt hypothécaire et de l'IPC.

b) Par réponse du 1^{er} octobre 2020, la gérance a refusé dite demande en expliquant ce qui suit :

« Nous nous permettons de vous rappeler que votre bail du 19.10.2018 a été conclu pour une durée de cinq ans, et que votre loyer ne peut être modifié qu'une fois l'an en proportion de la variation de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC). Pendant cette période, ni le bailleur ni le locataire ne peuvent invoquer, à la hausse ou à la baisse, d'autres paramètres (taux hypothécaire, charges d'entretien, etc..). »

3. Par transaction passée lors de l'audience qui s'est déroulée le 20 janvier 2023 devant le Tribunal des baux, les parties ont notamment convenu d'un forfait mensuel de charges d'un montant de 180 fr. dès le 1^{er} janvier 2023.

4. a) Par courrier du 5 avril 2023 établi par la gérance, l'intimée a notifié aux appelants une formule officielle de notification de hausse de loyer, applicable dès le 1^{er} juin 2023. Dite formule prévoyait un nouveau loyer mensuel net de 1'941 francs. Le motif de la hausse était indiqué de la manière suivante :

« Evolution de l'ISPC de 101.900 au 09.2018 à 106.900 pts au 03.2023 soit 4.91 % = Chf 90.80/mois ».

b) Par requête du 3 mai 2023, les appelants ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation) et ont indiqué ce qui suit :

« (...) En vertu du bail produit en annexe, nous sommes locataires d'un appartement dans l'immeuble sis à la [...] no. [...] à [...]. Cet immeuble est propriété de "H. _____", [...], [...], [...].

Le 11 avril courant nous avons reçu de la gérance agissant au nom du bailleur une notification de hausse de loyer, également produite en annexe.

Tel qu'indiqué dans le formulaire agréé, nous entendons contester le montant de cette hausse en vertu de l'art. 269 ss CO corroboré avec le bail susmentionné et l'article 17 de l'OBLF qui est invoqué par la gérance.

En fait, l'alinéa 6.11 du bail qui nous concerne mentionne que l'augmentation de l'indice Suisse des prix à la consommation (ISPC) peut être reportée à hauteur de 100 % sur le loyer.

Nous ne comprenons pas de ce qui précède que le pourcentage de 100 %

est définitivement établi, ni que le bailleur peut le décider à sa discrétion.

En absence des critères précis pour l'établissement du pourcentage d'augmentation nous entendons de faire valoir d'autres arguments prouvant notre insatisfaction concernant la mauvaise foi de la gérance dès notre aménagement et jusqu'au présent. Présentement la gérance crée des problèmes qui entachent l'usage de la chose louée ce qui signifie qu'elle essaye vraisemblablement de nous faire partir par harcèlement psychologique.

De plus, l'article 17 de l'OBLF prévoit à l'alinéa 2 "qu'en cas de baisse de l'indice, les loyers doivent être adaptés en proportion". Le mot "doivent" montre clairement qu'il ne s'agit pas d'une indexation sur demande mais d'une obligation de la part du bailleur.

Vu que le mot "indexation" ne signifie pas uniquement "augmentation", nous vous faisons observer que le bailleur n'a pas donné cours à cette obligation en 2020 quand l'indice ISP a diminué de 0.8 % en variation annuelle.

Pire encore, le bailleur, par la voix de la gérance, nous a refusé une baisse de loyer conséquente à une demande écrite faite en automne 2020. Il est vrai que nous avons indiqué une autre raison que la diminution de l'ISPC mais il s'agit toutefois de la mauvaise foi car il s'agissait d'une obligation.

Nous contestons donc l'augmentation du loyer de 4.91 % respectivement 91 CHF car elle représente 100 % de l'augmentation de l'ISPC.

Selon des sources citées par les médias, l'augmentation moyenne des loyers attendue en 2023 en Suisse serait de 3% (article présenté en annexe).

Vu les raisons invoquées ci-haut et par souci d'égalité de traitement des locataires au niveau de la Suisse nous demandons que la hausse de loyer ne dépasse pas 50 CHF par mois, respectivement environ 3 % du loyer.

Comme solution alternative nous proposons le report de l'indexation du bail à la période de renouvellement, soit le 1^{er} décembre 2023, afin de nous permettre à faire valoir une éventuelle diminution de loyer. Si tel était le cas, la présente notification serait annulée et des nouveaux délais seraient nécessaires. (...) ».

Le 25 mai 2023, les appelants ont complété dite requête par les éléments suivants :

« (...) Vu :

- l'augmentation du loyer qui nous a été communiquée le 5 avril 2023
- l'échéance de notre bail au 30 novembre 2023

Nous estimons que, sauf preuve contraire, notre loyer procure un rendement excessif à notre bailleur « H. _____ » représenté par S. _____ SA.

Nous demandons par conséquent la production de toute pièce qui permettrait le calcul du rendement au regard de la méthode absolue. (...) ».

c) Une audience s'est tenue le 31 mai 2023 devant la commission de conciliation, laquelle a rendu une proposition de jugement le 5 juin 2023. Les appelants s'y étant opposés, dite autorité leur a délivré

une autorisation de procéder le 19 juin 2023.

d) Au bénéfice de celle-ci, les appelants ont saisi le tribunal d'une demande le 21 août 2023, au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« I. Constaté que le loyer net dû par A.W. _____ et B.W. _____ pour leur appartement sis [...], [...], est abusif au sens des articles 269 et 269a CO.

II. Dire que le loyer du bail liant A.W. _____ et B.W. _____ à la H. _____ reste fixé à 1'850.- jusqu'à la prochaine échéance du bail, soit le 30 novembre 2023.

III. Dire que le loyer mensuel net du bail liant A.W. _____ et B.W. _____ à la H. _____ sera abaissé à CHF 1'400.- dès le 1^{er} décembre 2023, les demandeurs se réservant le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.

IV. Condamner la H. _____ à restituer à A.W. _____ et B.W. _____ le trop-perçu, à savoir mensuellement CHF 450.-, depuis le 1^{er} décembre 2023 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, les demandeurs se réservant le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance. ».

e) Dite demande était assortie d'une requête en suspension de cause jusqu'à droit connu sur la requête en nullité du loyer initial qu'ils allaient déposer auprès de la commission de conciliation.

f) Le 1^{er} septembre 2023, la présidente du tribunal a informé les parties que la cause était suspendue jusqu'à réception de la demande en nullité du loyer initial.

5. a) Par requête du 12 septembre 2023, les appelants ont saisi la commission de conciliation, concluant, à titre préjudiciel, à la nullité du loyer initial et, principalement, à la fixation de celui-ci à un montant mensuel net de 1'600 fr., à la restitution du trop-perçu depuis décembre 2018 jusqu'au mois de l'entrée en force de la décision, avec intérêts à 5 % l'an dès avril 2021, à la fixation de la garantie de loyer à un montant de 4'800 fr. et à la restitution de la somme 750 fr. perçue à ce titre, avec intérêts à 5 % l'an dès le mois d'avril 2021.

b) Une audience s'est tenue le 17 octobre 2023 devant la commission de conciliation, laquelle a rendu une proposition de jugement

le 23 octobre 2023. Les appelants s'y étant opposés, dite autorité leur a délivré une autorisation de procéder le 16 novembre 2023.

c) Au bénéfice de celle-ci, les appelants ont saisi le tribunal d'une demande du 5 janvier 2024 au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« A titre préjudiciel

I. Constater la nullité du loyer initial stipulé dans le contrat de bail liant A.W. _____ et B.W. _____ à la H. _____.

Principalement

II. Fixer le loyer initial du bail liant A.W. _____ et B.W. _____ à la H. _____ à un montant mensuel net de CHF 1'600.-, les acomptes de charges demeurant inchangés. Les demandeurs se réservent le droit de modifier cette conclusion en cours d'instance.

III. Condamner la H. _____ à restituer à A.W. _____ et B.W. _____ le trop-perçu, à savoir mensuellement CHF 250.-, depuis le mois de décembre 2018 jusqu'au mois de l'entrée en force de la décision, avec intérêts à 5% l'an dès le mois d'avril 2021. Ce montant, qui s'élève à ce jour à CHF 15'250.-, devra être adapté en fonction du temps qui s'écoule et jusqu'à prononcé du jugement définitif et exécutoire. Les demandeurs se réservent le droit de modifier cette conclusion en cours d'instance.

IV. Fixer le montant de la garantie de loyer à CHF 4'800.-. Les demandeurs se réservent le droit de modifier cette conclusion en cours d'instance.

V. Ordonner à la H. _____ de procéder à la restitution du trop-perçu à titre de garantie de loyer, soit CHF 750.- avec intérêts à 5 % l'an dès le mois d'avril 2021. Les demandeurs se réservent le droit de modifier cette conclusion en cours d'instance. »

d) Par avis du 7 février 2024, la présidente du tribunal a ordonné, sans opposition des parties, la jonction des causes faisant l'objet des demandes précitées, en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

e) Par réponse du 1^{er} mai 2024, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les appelants dans leurs demandes des 21 août 2023 et 5 janvier 2024, dans la mesure de leur recevabilité.

f) Par avis du 7 mai 2024, la présidente du tribunal a refusé de limiter la procédure à la question de la recevabilité de la contestation du

loyer initial, l'ensemble des éléments soulevés par l'intimée dans sa réponse pouvant faire l'objet d'une seule instruction. La présidente a également pris note des motifs d'opposition de l'intimée à la production des pièces requises et a informé les parties que lesdits motifs seraient examinés dans la décision à intervenir

g) Par déterminations du 27 mai 2024, les appelants ont maintenu leurs conclusions.

h) Le 29 mai 2024, le tribunal a tenu une audience d'instruction et de jugement. A cette occasion, B.W._____ a été interrogé en qualité de partie et a notamment déclaré, qu'après avoir reçu le courrier du 8 novembre 2018 de la gérance, il avait - avec l'appelante - téléphoné à ladite gérance pour signaler que la formule officielle n'était pas jointe au courrier du 19 octobre 2018. Il a encore confirmé avoir effectivement reçu la formule officielle, l'avoir contresignée et renvoyée à la gérance.

Lors de cette audience, les témoins L._____ et B._____, employées de la gérance lors des faits litigieux, ont également été entendues. Il est fait état de leurs déclarations ci-dessus dans la mesure de leur pertinence.

Lors de cette audience, les appelants ont réitéré leur réquisition de production de titre, soit la pièce n° 51, dont le libellé est le suivant :

- « 51. Toutes les pièces permettant d'effectuer un calcul de rendement de l'objet litigieux, dont notamment :
- Note de calcul de rendement net de l'immeuble conforme à la jurisprudence actuelle du Tribunal fédéral et accompagnée de toutes les pièces justificatives des éléments de calcul pris en considération ;
 - 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 ;
 - L'état des charges immobilières de 2013 à 2023, 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, accompagné des pièces justificatives ;
 - L'état locatif de l'immeuble et un plan complet avec indication des surfaces (y compris communs et parking) ;

- Facture de tous les travaux entrepris dans l'appartement litigieux avant l'entrée des demandeurs pour les 10 dernières années. ».

Le tribunal a refusé de réordonner la production de la pièce n° 51, d'ores et déjà requise le 9 février 2024 auprès de l'intimée. A l'issue de l'audience, la cause a été délibérée.

i) Le dispositif du jugement entrepris a été adressé aux parties pour notification le 25 juin 2024. Les appelants en ont requis la motivation par courrier du 27 juin 2024.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 Formé en temps utile contre une décision finale de première instance portant sur des conclusions patrimoniales, dont la valeur litigieuse - après capitalisation (art. 92 al. 2 CPC) - est supérieure à 10'000 fr., par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

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).

2.2 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).

2.3 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 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^{er} septembre 2020 consid. 4).

Lorsqu'elle examine un acte déposé par une partie non assistée ne disposant pas d'une formation juridique, l'autorité d'appel ne doit pas se montrer trop stricte s'agissant de l'exigence de motivation (TF 4A_117/2022 du 8 avril 2022 consid. 2.1.1 ; TF 4A_56/2021 du 30 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Même rédigé par un non-juriste, l'appel doit néanmoins permettre de comprendre sur quels points la décision attaquée serait erronée (TF 5A_577/2020 précité consid. 6) ; l'exigence d'une motivation minimale ne saurait constituer une violation du droit d'être entendu ou de l'interdiction du formalisme excessif (ATF 134 II 244 consid. 2.4.2 et les réf. citées ; TF 5A_577/2020 précité consid. 6 ; sur le tout : TF 5A_779/2021, 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1 ; CACI 15 mars 2023/123 consid. 3.2.1.1).

2.4

2.4.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (art. 317 al. 1 let. a CPC) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits en première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (art. 317 al. 1 let. b CPC), ces deux conditions étant cumulatives (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1).

2.4.2 Les pièces N3, N4, N6 et N7 produites par les appelants à l'appui de leur acte d'appel concernent des pseudo *nova* que ceux-ci – s'ils avaient fait preuve de la diligence requise – auraient eu le loisir de produire devant l'autorité précédente. Partant, ces pièces nouvelles sont irrecevables. Les autres pièces produites, à savoir des pièces dites de

forme, ainsi que des pièces figurant d'ores et déjà au dossier de première instance, sont quant à elles recevables.

3.

3.1 Dans un premier moyen, les appelants soutiennent en substance, et comme en première instance, que l'erreur d'adressage figurant sur la formule officielle entraînerait la nullité de celle-ci. Selon eux, l'identification d'une personne contractante repose sur plusieurs éléments combinés, tels que l'adresse, le nom et la date de naissance. A l'appui de leur argument, ils invoquent ne pas avoir connaissance d'un acte légal suisse dans lequel une partie ne serait identifiée que par son seul nom.

3.2 En vertu de l'art. 270 al. 2 CO (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse [livre cinquième : Droit des obligations] ; 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 *1bis* 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.

3.3 L'argument des appelants est dénué de tout fondement. En effet, ceux-ci ont signé la formule officielle querellée sous leurs noms respectifs et dite formule mentionnait adéquatement l'appartement pour lequel les parties venaient de signer un contrat de bail. Il n'y a dès lors aucun doute quelconque sur l'identité de la partie locataire désignée dans la formule et c'est donc à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'adresse inexacte qui y figurait n'avait aucune incidence sur sa validité.

La lecture que les appelants font de la jurisprudence du Tribunal fédéral est erronée. L'ATF 142 III 369 mentionne seulement à son considérant 4.3.1 qu'une formule contenait, dans le cas d'espèce, l'adresse des locataires. Contrairement à ce que soutiennent les appelants, cet arrêt ne prévoit pas - et on ne peut en aucun cas le déduire implicitement comme ils tentent vainement de le faire - que la mention de l'adresse serait une condition de validité de la formule. Cela n'est du reste pas prévu par l'art. 19 OBLF (cf. *supra* consid. 3.2).

L'argumentation des appelants relève par ailleurs de la mauvaise foi. Outre qu'ils sont présumés avoir reçu la formule avec le premier envoi du bailleur (ATF 142 III 369 précité consid. 4.2), ils ont, à la suite du second envoi, retourné la formule officielle signée à la gérance.

S'ils avaient alors accordé une telle importance à l'erreur d'adressage dont il est question, ils l'auraient signalée à l'époque. Il est absurde d'affirmer à présent qu'en raison de cette erreur, ils auraient « ignoré » la formule, l'auraient considérée comme une erreur d'expédition, qu'ils n'en auraient pas compris le contenu (cf. appel, p. 4 *in initio* et ch. 7) et qu'ils auraient ainsi été privés de la possibilité de contester le loyer initial (cf. appel, p. 4 *in initio*).

Enfin, les appelants font valoir qu'il existe deux appartements de trois pièces et demie au même étage. Il ne serait donc pas certain, selon eux, que la formule concernait bien l'appartement qu'ils ont loués. Outre qu'ils invoquent un fait nouveau irrecevable et qu'ils s'écartent, sans justifier leur critique, de l'état de fait retenu par les premiers juges, cet argument est téméraire. En effet, la formule concerne explicitement un appartement de trois pièces et demie au quatrième étage de l'immeuble sis [...] à [...]. Il est évident, et il était évident pour les appelants lorsqu'ils ont signé la formule officielle, que dite formule concernait l'appartement qu'ils prenaient en location et non celui de leur voisin de palier.

Mal fondé, le moyen est rejeté.

4.

4.1 Dans un troisième moyen, les appelants font valoir, d'une part, que les premiers juges se seraient uniquement fondés sur les copies numérisées du bail et de la formule officielle produites par l'intimée et, d'autre part, que « la conservation exclusive d'images numérisées dans un logiciel inconnu pose un problème majeur d'authenticité » (cf. appel, p. 5). Selon eux, les pièces produites par l'intimée auraient été manipulées et l'incapacité de celle-ci de produire les documents originaux porterait atteinte à leur droit à un procès équitable. Par ailleurs, ils soutiennent que la formule officielle ne comporte pas les signatures « en original » et ne précise pas le nom de la personne signataire, la rendant invalide.

4.2 L'art. 180 al. 1 CPC prévoit qu'une copie du titre peut être produite à la place de l'original. Celle-ci assume alors une fonction probatoire équivalente à celle d'un original, s'il n'y a pas de doute sérieux quant à la conformité de la copie à l'original (Vouilloz, Petit commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 3 ad art. 180 CPC ; Schweizer, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 2 ad art. 180 CPC ; CACI 10 avril 2024/156 consid. 4.2). Il appartient à l'autorité judiciaire saisie ou aux autres parties d'exiger la production de l'original ou d'une copie certifiée conforme, lorsqu'il y a des raisons fondées de douter de l'authenticité du titre (art. 180 al. 1, 2^e phr., CPC).

4.3 En l'espèce, il n'existe aucune raison de douter de l'authenticité des pièces produites au dossier. Qui plus est, les appelants n'ont pas requis en première instance, alors qu'ils étaient assistés d'un conseil, la production des pièces originales. Ainsi, ce moyen ne peut être soulevé en seconde instance et il faut considérer que les copies produites en première instance ont une valeur probante équivalente à leurs versions originales, se confondant donc avec celles-ci.

Pour le surplus, l'argumentation des appelants est difficilement compréhensible. Si les appelants accusent l'intimée d'avoir produit des faux dans les titres en manipulant des documents informatiques, il y a lieu de rappeler que les appelants ont eux-mêmes allégué dans leur demande du 5 janvier 2024 que la formule officielle leur avait été transmise par courrier du 8 novembre 2018 et que la gérance l'avait reçue en retour le 13 novembre 2018 (all. 16 et 17). Entendu en qualité de partie à l'audience du 29 mai 2024, l'appelant a déclaré qu'après avoir reçu le courrier du 8 novembre 2018 de la gérance, ils avaient alors téléphoné à la gérance, avaient effectivement reçu la formule, l'avaient contresignée et l'avaient renvoyée à cette dernière. Dans ces conditions, il est pour le moins téméraire d'affirmer en appel que l'existence de leurs signatures n'est pas établie au motif que l'intimée n'aurait produit qu'une copie de la formule incriminée. Par ailleurs, leur signature n'a pas de portée juridique propre mais atteste uniquement qu'ils ont pris connaissance de la formule officielle, ce qu'ils ne contestent pas.

Partant, leur moyen est mal fondé.

5.

5.1 Il faut d'emblée constater que le quatrième moyen soulevé par les appelants est pour le moins confus et difficilement compréhensible. Ils commencent par fonder leur raisonnement sur des moyens de preuve irrecevables, puis semblent ensuite s'en prendre au raisonnement des premiers juges, selon lequel les locataires sont présumés avoir reçu la formule officielle dès lors qu'elle est mentionnée dans les annexes du contrat de bail.

5.2 Le grief précité est à la limite de la recevabilité sous l'angle de la motivation, dès lors que les appelants se contentent d'élever des critiques inconséquentes quant au fardeau de la preuve. Les appelants ne s'en prennent pas valablement à l'analyse effectuée par les premiers juges et ne démontrent *a fortiori* pas que leur raisonnement serait erroné. En réalité, le tribunal a correctement appliqué la jurisprudence à cet égard (ATF 142 III 369 précité). Par surabondance, la critique des appelants est sans portée puisqu'il est établi que la gérance leur a fait parvenir la formule officielle par un courrier ultérieur.

Le grief doit donc être rejeté, pour peu qu'on le considère recevable.

6.

6.1 Enfin, dans leur dernier grief, les appelants admettent avoir reçu la formule officielle mais exposent s'être souvenus « avec le recul et dans le contexte actuel » que cette réception aurait eu lieu après les fêtes de fin d'année 2018, respectivement au début de l'année 2019, soit postérieurement au délai de trente jours suivant la prise de possession de l'appartement objet du contrat de bail. Ils considèrent dès lors que c'est à tort que les premiers juges n'ont pas retenu la nullité du loyer initial.

6.2 Pour que la formule officielle soit valablement notifiée, il faut qu'elle soit parvenue au locataire dans les trente jours suivant la remise de la chose. La notification est soumise au principe de la réception absolue, c'est-à-dire qu'elle déploie ses effets dès le moment où elle entre dans la sphère d'influence du destinataire (Dietschy-Martenet, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique [ci-après : CPra Bail], 2^e éd., Bâle 2017, n. 80 *ad* art. 270 CO et la jurisprudence citée ; Bohnet, CPra Bail, n. 4 *ad* art. 266a CO).

6.3 L'examen des pièces du dossier établit – sans qu'il n'y ait de place au doute – que les appelants ont bel et bien reçu la formule officielle. Il semblerait même qu'ils l'aient reçue deux fois. Si les premiers juges ont pris en compte la pièce produite en audience par l'intimée, à savoir une copie de la formule officielle signée par les appelants, ceux-ci ont également produit une copie de la formule à l'appui de leur première demande (P. 3 du bordereau du 21 août 2023), laquelle n'est pas signée par leurs soins. Qui plus est, le sceau et la signature du bailleur n'est pas exactement au même endroit que sur la formule produite par l'intimée. On doit donc en inférer que la pièce 3 précitée se trouve être la formule officielle qui leur avait été adressée en annexe au contrat de bail.

Quoiqu'il en soit, l'intimée a produit la formule officielle signée par les appelants – dont l'authenticité ne peut plus être contestée à ce stade (cf. *supra* consid. 4.3) – comportant un sceau, selon lequel ce document a été reçu par la gérance le 13 novembre 2018, soit dans le délai de trente jours de l'art. 270 al. 1 CO.

Si ce qui précède suffit à sceller le sort de ce grief, on relèvera, à titre superfétatoire, que les appelants n'ont pas fait valoir en première instance qu'ils auraient reçu la formule à la fin de l'année 2018 ou au début de l'année 2019. Bien au contraire, ils ont eux-mêmes allégués, d'une part, avoir reçu le formulaire après avoir relancé la gérance par téléphone – aux dires de l'appelant lors de son interrogatoire en qualité de partie – et, d'autre part, que la gérance avait reçu le formulaire en retour

le 13 novembre 2018 (all. 16 et 17 de la demande du 5 janvier 2024). Soutenir à présent avoir reçu la formule officielle après les fêtes de fin d'année 2018 ou en début d'année 2019 est téméraire. S'ensuit le rejet du grief et, avec celui-ci, de l'appel.

7.

7.1 Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement confirmé.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'818 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'818 fr. (mille huit cent dix-huit francs), sont mis à la charge des

appelants A.W._____ et B.W._____, solidairement entre eux.

IV. 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 Laura Nista (pour A.W._____ et B.W._____),
- Me Isabelle Salomé Daïna (pour la H._____),

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 :