

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 octobre 2020

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Kühnlein et Bendani, juges  
Greffière : Mme Bourqui

\*\*\*\*\*

**Art. 180, 243 al. 2 let. c, 247 al. 2 let. a CPC ; 270 al. 2 et 270b CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 4 octobre 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **L.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 4 octobre 2019, envoyé aux parties pour notification le 6 décembre 2019, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que le loyer initial net de l'appartement au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...], à [...], propriété du demandeur D.\_\_\_\_\_ et loué par le défendeur L.\_\_\_\_\_, était fixé à 400 fr. par mois (I), a dit que le demandeur devait payer au défendeur la somme de 22'050 fr. à titre de loyer perçu en trop du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 30 septembre 2018 (II), a dit que le défendeur devait payer au demandeur la somme de 549 fr. 30 avec intérêt à 5 % l'an dès le 15 novembre 2018 (III), a dit que la garantie de loyer constituée le 27 août 2014 par le défendeur auprès de la [...] SA sur le compte n° [...] était libérée en faveur du demandeur à concurrence du montant indiqué sous ch. III. ci-dessus, le solde étant libéré en faveur du défendeur (IV), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VI).

En substance, les premiers juges ont considéré que les parties avaient été liées par un contrat de bail à loyer mais que l'exemplaire de la formule officielle remis au défendeur à la conclusion du bail litigieux ne comportait qu'un recto. Or, le verso de la formule officielle contient en règle générale la liste et les adresses des commissions de conciliations compétentes, ainsi que les dispositions légales applicables. Sans verso, l'on ne pouvait considérer que le défendeur s'était vu remettre toutes les informations utiles pour contester le montant du loyer. Cette omission entraînait la nullité de la formule, si bien que les magistrats ont considéré que le contrat était partiellement nul en ce qui concernait le loyer. Ils ont dès lors complété le contrat sur ce point et ont considéré qu'il ne s'agissait pas d'un immeuble ancien au regard de la jurisprudence fédérale et qu'un calcul de rendement pouvait être effectué. Faute de pièces, les données étaient insuffisantes pour procéder au calcul de rendement, même fondé sur un modèle théorique. Il n'a pas non plus été possible de s'en tenir au loyer payé par le précédent locataire, à hauteur de 680 fr. par mois, dans

la mesure où il n'était pas certain que ce loyer n'était pas lui-même déjà abusif. Aucune pièce n'ayant été produite pour comparer l'objet avec des objets similaires, le tribunal a dès lors fixé le loyer du studio occupé par le défendeur à 400 fr. mensuels en fonction des statistiques, de son expérience et de l'ensemble des circonstances et en tenant compte du fait qu'il se trouvait dans un immeuble vétuste jouissant d'un bon emplacement à quelques mètres de la gare, mais que la douche se trouvait au rez-de-chaussée, dans la buanderie commune, qu'il était recouvert d'un vieux linoléum, que la fenêtre était de simple vitrage, son cadre et les volets étaient abîmés mais que le loyer convenu entre parties comprenait cependant les charges, ainsi que le mobilier garnissant les locaux, bien que vétuste et en mauvais état. En conséquence, un montant de 22'050 fr. devait être restitué.

S'agissant de l'obligation pour le défendeur de s'acquitter des frais de remise en état de l'appartement litigieux, les premiers juges ont considéré qu'il n'y avait pas eu d'avis des défauts conforme mais que la convention de sortie, signée par le défendeur le jour de la restitution des locaux, valait avis des défauts signifié en temps utile par le demandeur. Appliquant les règles usuelles sur l'amortissement des installations, les premiers juges ont retenu que le bloc cuisine devait être considéré comme amorti en 10 ans si bien que seuls 549 fr. 50 devaient être remboursés à cet égard. Les autres frais n'avaient pas été mentionnés dans la convention de sortie.

**B.**            **a)** Par acte du 22 janvier 2020, D. \_\_\_\_\_ a interjeté un appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 27 décembre 2019 par L. \_\_\_\_\_ soit intégralement rejetée et que, par conséquent, le loyer initial du studio situé dans l'immeuble sis [...], à [...], fixé à 850 fr. par mois, charges exclues, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014, soit confirmé et que les chiffres II et III du dispositif soient supprimés. Subsidiairement, il a conclu à la réforme du jugement en ce sens que le loyer initial du studio litigieux soit fixé à 680 fr. par mois, charges en sus,

dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et à ce que les chiffres II et III soient supprimés. Plus subsidiairement, il a conclu à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

**b)** Par courrier du 15 avril 2020, la Juge déléguée de la Cour de céans a requis la production en mains de l'appelant de l'original de la pièce n° 2 de sa demande, soit le formulaire de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, recto-verso.

L'appelant a produit la pièce requise le 20 avril 2020. Elle comporte un recto signé par les deux parties et un verso mentionnant les autorités de conciliation du Canton de Vaud ainsi que divers articles de loi. La pertinence de cette pièce sera analysée plus bas dans le présent arrêt (cf. consid. 3.4 infra).

**c)** Par réponse du 27 mai 2020, L. \_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

**d)** Par réplique spontanée du 12 juin 2020, D. \_\_\_\_\_ a maintenu les conclusions prises au pied de son appel.

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

**1.** Le demandeur D. \_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis [...], à [...] (parcelle n° [...]) depuis le 8 juillet 2009. Il a acquis cet immeuble par donation le 1<sup>er</sup> juillet 2009.

**2.** **a)** Dès le 1<sup>er</sup> octobre 2010, le studio n° [...] situé au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble susmentionné a été remis à bail à R. \_\_\_\_\_, pour un loyer de 650 fr. par mois, charges comprises. Le bail faisait expressément mention du fait que la cuisine était neuve. Le studio a ensuite été remis à

bail dès le 1<sup>er</sup> mai 2013 à Q.\_\_\_\_\_, pour un loyer de 680 fr. par mois, charges comprises.

**b)** Par contrat de bail signé le 26 août 2014, le demandeur a remis à bail le studio n° [...] précité à L.\_\_\_\_\_ (ci-après : le défendeur).

Ce bail a été conclu pour une durée initiale allant du 1<sup>er</sup> septembre 2014 au 31 août 2015. Sans avis de résiliation reçu de l'une ou l'autre des parties au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance, le contrat se reconduisait aux mêmes conditions pour 12 mois et ainsi de suite, d'année en année. Le loyer mensuel net prévu contractuellement s'élevait à 850 fr., charges comprises. Le point 6.2 dudit contrat stipulait que « par la signature du présent bail, le preneur reconnaît avoir reçu la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ». La formule officielle de notification de loyer remise au locataire mentionnait, comme motif de hausse : « réfection de la peinture complète ». La formule officielle en possession du bailleur comportait un recto signé par les deux parties et un verso mentionnant les autorités de conciliation du Canton de Vaud ainsi que divers articles de loi. La formule officielle en possession du locataire ne comportait qu'un recto signé par le bailleur.

Le 27 août 2014, une garantie de loyer de 2'550 fr. a été déposée par le défendeur sur le compte n° [...] spécialement ouvert à cet effet auprès de la [...] SA.

Le 27 août 2014, la société V.\_\_\_\_\_Sàrl a établi une facture de 1'610 fr., TVA comprise, pour les travaux qu'elle a effectués dans le studio, à savoir coller des panneaux d'isolation et faire des joints pour un montant de 1'070 fr., dont 350 fr. de matériel et fourniture, puis poser le crépi et la dispersion pour un montant de 540 francs. Dite facture a été payée le 1<sup>er</sup> septembre 2014 par le demandeur.

Un état des lieux d'entrée a été tenu le 29 août 2014. Le formulaire idoine indique ce qui suit :

« - W.-C. : 2 taches d'humidité (1x sur mur ouest blanc, 1x sur mur nord bleu)  
- Bains : douche au rez-de-chaussée, débouchée le 28.8.2014  
- Cuisine : 1 poubelle, mur à gauche peint en gris, 4 trous avec tampons, 1 table, deux chaises, hotte pas propre  
- Chambre : armoire murale avec tiroirs, 1 lit une place, 1 oreiller et couette, 1 matelas, 1 armoire murale blanche accrochée au mur, 1 tablard blanc, 2 trous dans le mur, plinthe défraîchie  
- Clefs : 1) Clef porte d'entrée (orange)  
2) Clefs porte d'entrée chambre  
3) 1x clef buanderie ».

**3.** Par courrier recommandé du 20 août 2018, le défendeur a adressé au demandeur une résiliation du contrat de bail avec effet au 30 septembre 2018.

Par réponse recommandée du 24 août 2018, le demandeur a rappelé au défendeur que la prochaine échéance du bail était le 31 août 2019, mais qu'il pourrait être libéré avant cette date s'il lui proposait un ou plusieurs candidat/s répondant aux conditions de l'art. 264 CO.

**4.** Le demandeur s'est vu adresser un devis du 10 septembre 2018 de l'entreprise K. \_\_\_\_\_ SA concernant la fabrication et la mise en place d'un meuble en panneau mélaminé ainsi que d'un plan de travail stratifié, travaux dont elle a estimé les coûts à hauteur de 2'746 fr. 35, TVA incluse.

Le 10 septembre 2018, le demandeur a remis la lettre suivante en mains propres au défendeur :

« Cher monsieur,  
Lors de la visite de votre chambre No [...], le 10.09.2018 à 10h avec M. J. \_\_\_\_\_.

**Je vous signale avoir constaté les dégâts suivants :**

1. Bloc de cuisine complètement abimé et irréparable à remplacer (Devis K. \_\_\_\_\_ SA ci-joint)

**CHF 2'746.35**

2. Hotte de ventilation 55cm / Hors service démonté (Devis C. \_\_\_\_\_ SA en attente)

**Env CHF 350.-**

3. Frigo défoncé

4. Fenêtre pas propre

5. Evier de la cuisine pas propre

**Total factures : Env CHF 3'096.35**

Je suis dans l'attente de la signature d'un bail avec votre successeur pour le 1<sup>er</sup> octobre 2018.

L'état des lieux est prévu le vendredi 28 septembre à 16h, votre présence est obligatoire, ce courrier fait office de convocation que vous pouvez transmettre à votre employeur afin qu'il vous libère.

Ces dégâts ne sont pas mentionnés dans votre état des lieux d'entrée du 29 août 2014, ils seront donc entièrement à votre charge. Si la garantie loyer ne couvre pas l'entier des travaux, le solde devra être payé en espèce lors de l'état des lieux de sortie.

Dans votre intérêt, plus vite nous réglons ce problème, plus vite votre successeur pourra rentrer dans la chambre et ainsi vous serez libéré de vos engagements contractuels.

[...] »

Le défendeur a consulté l'Asloca le 25 septembre 2018.

**5.** Un état des lieux s'est tenu le 28 septembre 2018 en présence des parties et de J.\_\_\_\_\_. Ledit formulaire fait mention des éléments suivants :

« - W.-C. : 2 taches d'humidité (1x sur mur ouest blanc, 1x sur mur nord bleu)

- Bains : douche au rez-de-chaussée
- Cuisine : 1 poubelle, 4 trous avec tampons, 1 table, 2 chaises, 2 trous mur bleu, hotte manque filtre, clapet gauche hotte cassé, bloc armoire du haut ok, bloc du bas plateau de travail endommagé par l'humidité, côté gauche gonflé par l'humidité, frigo enfoncé, état général sale.
- Chambre : plinthes défraîchies, 1 tablard blanc, 1 petite armoire blanche, 1 lit une place, 1 matelas, 1 armoires à habits 3 portes 2 tiroirs
- Clefs : 2 portes chambre, 1 entrée principale orange, 1 clef buanderie, 1 clef lessive reste 7.-, 2 clef (sic) de boîte aux lettres (sic) ».

Le défendeur n'a pas signé le formulaire d'état des lieux. En revanche, les parties ont signé une convention de sortie indiquant que le défendeur reconnaît être responsable de la remise en état du « bloc de cuisine complètement détruit », pour un montant de 2'746 fr. 35. A côté de sa signature manuscrite, le défendeur a indiqué : « j'ai lu, je conteste ».

Les photos produites montrent que le plan de travail était fortement abîmé et que le meuble situé en dessous était en mauvais état.

Le défendeur a à nouveau consulté l'Asloca le 2 octobre 2018. Le lendemain, 3 octobre 2018, il a adressé au demandeur un courrier recommandé dont la teneur est la suivante :

« Je reviens sur l'état de sortie du 28 septembre 2018 et vous confirme mon opposition totale à votre demande concernant le plan de travail. En effet, le plan de travail était déjà vétuste à mon entrée et son état résulte d'une usure normale, sans aucune responsabilité de ma part. Je souhaiterais d'ailleurs que vous me fournissiez la copie de la facture du plan de travail au moment de sa dernière installation.

D'autre part, ayant été amené à me renseigner sur mes droits, je viens d'apprendre que le loyer initial du studio était nul faute de motivation valable dans la notification de loyer initial. En outre, la formule elle-même est nulle car elle ne comporte aucun verso.

Je suis donc fondé à demander une nouvelle fixation du loyer rétroactivement depuis l'entrée en vigueur du bail, et aussi à demander une réduction de loyer pour défaut de la chose louée (art. 259d CO).

Je vous prie de me rembourser la somme de 170 fcs fois 4 ans et 1 mois, soit 8 330 fcs dans les 30 jours sur mon compte IBAN [...].

Dans le même délai, j'attends la libération intégrale de ma garantie de loyer.

A défaut, je saisisrai la Commission de conciliation en faisant valoir l'entier de mes droits.

[...] »

Le demandeur n'a pas retiré ce pli.

6. L'entreprise C. \_\_\_\_\_ SA a adressé au demandeur un devis du 8 octobre 2018 pour le remplacement du frigo par 995 fr. et diverses pièces pour la hotte de ventilation, le tout étant estimé à 1'078 fr., TVA incluse.

Le 9 octobre 2018, le demandeur a adressé le courrier recommandé suivant au défendeur :

« Lors de l'entretien du 10.09.2018 à mon domicile en présence de Mme [...], vous vous étiez **engagé** à réparer tous les dégâts que vous avez causés.

A l'état des lieux du 28.09.2018 en présence de Mme [...] et du nouveau locataire que nous avons trouvé, nous avons constaté que mise à part avoir remonté la hotte de ventilation (ou il manque la grille en fer, le filtre synthétique et les deux supports cassés) ainsi que les 2 trous du frigo que vous avez rebouché au mastic, rien de ce que vous aviez promis n'a été réalisé.

Je vous rappelle qu'il ne faut pas confondre usure normale et **dégâts volontaires**.

Je vous conseille donc de regarder avec votre assurance RC ménage une éventuelle prise en charge des frais ou de régler directement la somme de CHF 3'824.35 dans les 30 jours au moyen du bulletin de versement ci-joint.

Passé ce délai une procédure de conciliation sera ouverte à la Préfecture de Nyon pour la libération de la caution afin de couvrir ces frais.

[...] »

**7. a)** Par requête du 29 octobre 2018, le défendeur a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon (ci-après : la commission de conciliation) pour faire constater la nullité du loyer initial, le faire fixer à 400 fr., se voir restituer le loyer perçu en trop et libérer la garantie de loyer en sa faveur. Lors de l'audience du 4 décembre 2018, le demandeur a conclu reconventionnellement au paiement de 3'824 fr. 35 à titre de frais de remise en état de la cuisine et de remplacement du frigo.

La commission de conciliation a délivré aux parties une autorisation de procéder le 6 décembre 2018.

**b)** Au bénéfice de celle-ci, le demandeur a saisi le tribunal d'une demande du 27 décembre 2018 au pied de laquelle il a pris les conclusions suivantes :

- « I. Que L.\_\_\_\_\_ est débiteur de D.\_\_\_\_\_ d'un montant de 3'824.35 (trois mille huit cent vingt-quatre francs et trente-cinq centimes) plus intérêt à 5 % dès le 15 novembre 2018 et qu'il lui doit immédiat paiement de susdite somme.
- II. Qu'en conséquence la garantie locative constituée sous no [...] auprès de [...] SA par le défendeur L.\_\_\_\_\_ est totalement libérée en faveur du demandeur D.\_\_\_\_\_ ».

Le même jour, le défendeur a saisi le tribunal d'une demande dont les conclusions sont les suivantes :

- « 1. Le loyer net dû par L.\_\_\_\_\_ (sic) pour son appartement sis [...] est excessif au sens des articles 269 et 269a CO.
- 2. Constate la nullité du loyer initial faute de motivation valable sur la formule officielle.
- 3. Le loyer net dû par L.\_\_\_\_\_ (sic) pour son appartement sis [...] est abaissé d'un montant de 550.- francs par mois à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2014.

4. Le loyer net dû par L. \_\_\_\_\_ (sic) pour son appartement sis [...] est fixé à 300.- francs par mois dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014.
5. Le propriétaire, D. \_\_\_\_\_ doit paiement de tous les montants payés indûment par le locataire dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014, concernant le loyer de son appartement loué, sis [...] avec un intérêt de 5 % l'an.
6. Le propriétaire, D. \_\_\_\_\_ doit paiement du montant de 26'950.- payé indûment par le locataire dès le 1<sup>er</sup> septembre 2014, jusqu'au 30 septembre 2018, concernant le loyer de son appartement loué, sis [...] avec un intérêt de 5 % l'an.
7. La garantie locative est diminuée du montant alloué au point 2 ci-dessus.
8. La garantie locative déposée à [...] sur le compte n° [...] est libérée immédiatement et intégralement en faveur de L. \_\_\_\_\_ (sic).
7. Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse ».

Par écriture du 24 janvier 2019, le défendeur a conclu principalement au rejet des conclusions prises par le demandeur dans sa demande du 27 décembre 2018 et, reconventionnellement, à ce que la garantie locative soit intégralement et immédiatement libérée en sa faveur.

Les deux causes ont été jointes par décision du 1<sup>er</sup> février 2019.

**c)** Le tribunal a tenu une première audience le 3 mai 2019, puis une seconde audience en inspection locale, à [...], [...], le 4 octobre 2019, lors de laquelle il a procédé à l'audition d'un témoin.

## **En droit :**

### **1.**

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

Ecrit et motivé, l'appel est introduit auprès de l'instance d'appel soit, en l'occurrence, la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RS 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, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dans une cause dont la valeur litigieuse calculée conformément à l'art. 92 CPC est supérieure à 10'000 fr., 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR-CPC], Bâle 2019, 2<sup>e</sup> éd., n. 6 ad art. 310 CPC).

**2.2** Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI 5 février 2015/65 ;

CACI 10 octobre 2013/537 consid. 2.2 ; CACI 1<sup>er</sup> février 2012/75 consid. 2a).

**2.3** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les références citées).

En l'espèce, outre une procuration et le jugement querellé, l'appelant produit un « document comptable concernant l'immeuble [...] » litigieux. Il explique avoir reçu le 13 janvier 2020 un document de sa fiduciaire relatif au calcul de rendement, soit postérieurement à la reddition du jugement attaqué. Or il ne ressort pas de la pièce produite que celle-ci aurait été établie le 13 janvier 2020, mais seulement qu'elle a été transférée au conseil de l'appelant à cette date. Par surabondance, l'appelant n'explique pas pour quel motif il aurait été dans l'impossibilité de demander à sa fiduciaire d'établir un tel document avant la clôture des débats. Cette pièce est dès lors irrecevable.

**2.4** Selon l'art. 243 al. 2 let. c CPC, la procédure simplifiée s'applique quelle que soit la valeur litigieuse aux litiges portant sur des baux à loyer d'habitations en ce qui concerne notamment la protection contre les loyers abusifs. Dans le cadre de cette procédure, le tribunal établit les faits d'office dans les litiges (art. 247 al. 2 let. a CPC).

Cependant, l'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple – qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale –, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC (ATF 141 III 569 consid. 2.3). La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la

procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a, JdT 2000 I 194). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue, mais ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A\_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). En effet, cette maxime ne fait pas du juge l'avocat des parties. Ces dernières doivent participer activement à la procédure. Elles doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès, c'est-à-dire exposer les faits et fournir les moyens de preuve (D. Lachat/B. Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers [ci-après : Procédure], 2019, n. 5.3.6.3 p. 237). Néanmoins, en vertu de son devoir d'interpellation, le juge aide les parties en leur posant des questions adéquates. Il doit ainsi les amener à alléguer et à établir les faits, tel que prévu à l'art. 247 al. 1 CPC, et attirer leur attention sur leur devoir de participer à la production de preuves. Le juge peut ainsi inviter une partie à compléter ses moyens de preuve si, par exemple, les documents produits sont insuffisants (D. Lachat/B. Lachat, Procédure, n. 5.3.6.3 p. 238).

### **3.**

**3.1** L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré qu'il n'avait pas apporté la preuve de la notification de la formule officielle de hausse de loyer en se fondant uniquement sur la pièce produite par l'intimé, de sorte que le contrat de bail prévu entre les parties était entaché de nullité partielle. Il soutient que la pièce qu'il a produite en première instance est une copie de la formule officielle dans son intégralité et en format couleur, soit un document recto-verso, comportant toutes les indications exigées par la jurisprudence, dès lors parfaitement valable.

### **3.2**

**3.2.1** En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle, mentionnée à l'art. 269d CO - disposition régissant initialement les augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur - pour la conclusion de

tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté (cf. loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 [LFOCL ; BLV 221.315] et l'arrêté sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire du 26 mars 2014 [ALFOCL ; BLV 221.315.1]).

Dans sa jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a rappelé l'importance de la communication de la formule officielle de notification du loyer initial et les conséquences de son absence. La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée. Elle a pour but d'informer le locataire, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (ATF 142 III 369 consid. 3 non publié ; ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les arrêts cités). L'utilisation de la formule officielle, l'indication du loyer versé par le précédent locataire et, le cas échéant, la motivation d'une éventuelle hausse de loyer sont indispensables (TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1; sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis 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]), applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF, et art. 2 LFOCL).

Lorsque le contrat de bail qui est envoyé au locataire – et dont la réception n'est pas contestée – mentionne que la formule officielle y est annexée, le bailleur est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe envoyée si le bailleur est en mesure de produire une copie ou une photocopie de cette formule officielle contenant les indications nécessaires pour le bail en question.

Il y a lieu d'admettre qu'il s'agit là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC), qui entraîne un renversement du fardeau de la preuve

(Umkehr der Beweislast ; cf. au sujet du contenu du courrier envoyé par une autorité, ATF 124 V 400 consid. 2c et les arrêts qui s'y réfèrent : TC 2C\_259/2011 du 26 juillet 2011 consid. 4 ; TC 6B\_970/2014 du 2 avril 2015 consid. 1.1 ; TC 7B.223/2002 du 22 novembre 2002 consid. 1.3 et 1.4).

C'est donc au locataire qui prétend que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle alléguée par le bailleur d'apporter la preuve que celui-ci a commis une erreur lors de la mise sous pli ; comme il s'agit pour le destinataire de prouver un fait négatif, dont la preuve est, par nature, difficile à rapporter, il lui suffit d'apporter cette preuve avec une vraisemblance prépondérante.

S'il veut se ménager la possibilité d'apporter de façon sûre la preuve que la formule officielle a bien été reçue par le locataire, le bailleur peut certes l'inviter à lui en retourner un exemplaire signé. Toutefois, cette exigence n'est pas une condition de validité de la formule qui, en tant que communication du bailleur, est une déclaration unilatérale de celui-ci (ATF 142 III 369 consid. 4.2 et les réf. cit.).

**3.2.2** L'art. 180 al. 1 CPC prévoit qu'une copie du titre peut être produite à la place de l'original. Le tribunal ou les parties peuvent 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.

**3.2.3** En vertu du principe de la bonne foi applicable en procédure (art. 52 CPC), l'instance d'appel peut aussi refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (TC 5A\_597/2007 du 17 avril 2008 consid. 2.3 ; cf. ATF 132 I 249 consid. 5 ; ATF 126 I 165 consid. 3b ; ATF 116 II 379 consid. 2b).

Il n'en va pas différemment lorsque le procès est soumis à la maxime inquisitoire (art. 55 al. 2, 272 et 296 al. 1 CPC). Si l'appelant reproche néanmoins au tribunal de première instance de ne pas avoir

instruit la cause conformément à la maxime inquisitoire, en particulier lorsqu'il se plaint du fait que le tribunal n'aurait pas administré de preuves sur tous les faits pertinents, sans s'assurer, par l'interpellation des parties, que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves étaient complets alors qu'il devait avoir des motifs objectifs d'éprouver des doutes à ce sujet – ce qui constitue une violation du droit (art. 310 let. a CPC) –, l'instance d'appel qui admet ce grief peut procéder aux investigations nécessaires et compléter l'état de fait (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2).

**3.3** Les premiers juges ont retenu que l'intimé s'était vu remettre un exemplaire de la formule officielle de hausse de loyer ne comportant qu'un recto. Ils ont considéré que, sans le verso, l'intimé ne s'était pas vu remettre toutes les informations utiles pour contester le montant du loyer, de sorte que cette omission entraînait la nullité de la formule et partant la nullité partielle du contrat de bail en ce qui concerne le loyer.

**3.4** En l'espèce, le ch. 6.2 du contrat de bail conclu entre les parties en 2014 mentionne que « par la signature du présent bail, le preneur reconnaît avoir reçu la notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ». Au vu de la jurisprudence susmentionnée (cf. consid. 3.2.1 supra), cela a opéré un renversement du fardeau de la preuve, de sorte qu'il incombait au locataire de prouver qu'il n'avait pas reçu la formule officielle.

A l'appui de sa demande, l'appelant a produit une pièce 2, soit une photocopie recto-verso d'une formule officielle, qui porte la signature des deux parties sur le recto, tandis que l'intimé a produit un original comportant une seule signature, manifestement celle du bailleur, qui ne comportait pas de verso. Au vu des pièces produites, on ne peut considérer que l'intimé a établi, au stade de la vraisemblance prépondérante, n'avoir reçu que le recto de la formule officielle, les deux versions paraissant vraisemblables. Dès lors, au vu de la contradiction apparente de ces pièces, les premiers juges auraient dû, en vertu de la maxime inquisitoire sociale applicable en l'espèce (cf. consid. 2.4 et 3.2.3

supra), clarifier l'état de fait, en requérant du bailleur la production de l'original de sa pièce 2.

La Cour de céans, fondée à procéder elle-même aux mesures d'investigation nécessaires, a ainsi requis la production en original de la pièce litigieuse auprès de l'appelant. La pièce produite par l'appelant comporte un recto signé par les deux parties et un verso contenant la liste des commissions de conciliation et les différents articles de loi topiques.

Dans sa réponse, l'intimé persiste à prétendre ne pas avoir reçu le verso et requiert une expertise de la pièce.

S'agissant du fait que c'est bien l'original qui a été produit, l'expertise du juge apparaît suffisante dès lors qu'il suffit de constater que le bailleur est en possession de la formule officielle recto-verso signée par les deux parties et qu'il s'agit bien d'un original, lesdites signatures ayant créé un léger relief sur le papier.

Partant, il convient de considérer qu'en notifiant la formule officielle complète et dûment signée par les parties, le bailleur a valablement notifié la hausse de loyer au locataire lors de la conclusion du contrat de bail en août 2014.

#### **4.**

**4.1** A titre subsidiaire, l'intimé fait valoir que le motif de la hausse de loyer, à savoir la « réfection de la peinture complète », serait mensonger et ne pouvait pas expliquer une hausse de loyer au moment où il est entré dans les locaux.

**4.2** L'art. 270b CO donne la possibilité au locataire qui estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO de la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration (al. 1). Cette possibilité est aussi offerte au locataire lorsque le bailleur apporte unilatéralement au contrat d'autres

modifications à son détriment, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (al. 2).

**4.3** Comme l'ont retenu les premiers juges, si 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 dans le délai d'un an (art. 67 al. 1 CO) dès qu'il a connaissance de son droit de répétition, tel n'est pas le cas lorsque la formule officielle lui a été signifiée à la signature du contrat, comme en l'espèce. Dans ces cas-là, il n'y a pas nullité du loyer initial et l'art. 270b CO impose au locataire qui estime qu'une majoration de loyer est abusive au sens des art. 269 et 269a CO de la contester devant l'autorité de conciliation dans les 30 jours qui suivent l'avis de majoration.

Cependant, les parties ont signé le bail le 26 août 2014 et le locataire n'a saisi la commission de conciliation que le 29 octobre 2018 pour contester le loyer initial, ce qui est manifestement tardif. Le grief doit être rejeté.

**5.** Dans le cadre de ses conclusions prises en appel, l'appelant a requis la suppression du chiffre III du dispositif, par lequel le locataire avait été condamné à lui verser la somme de 549 fr. 30 à titre de frais de remise en état du bloc de cuisine.

Au vu de cette conclusion, il faut considérer que le bailleur renonce à cette prétention, sous peine de statuer « ultra petita », le juge ne pouvant accorder plus que ce qui est demandé par une partie. Partant, la garantie de loyer pourra être libérée entièrement en faveur de l'intimé locataire.

**6.**

**6.1** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la demande déposée le 27 décembre 2019 par l'intimé est rejetée.

**6.2** Vu l'admission de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 815 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'intimé qui succombe pour l'essentiel (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera ainsi à l'appelant la somme de 815 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie (art. 111 al. 2 CPC).

**6.3** Vu l'issue du litige, l'intimé, qui succombe pour l'essentiel, versera en outre à l'appelant de pleins dépens de deuxième instance, qui seront arrêtés à 2'000 fr. (art. 3 al. 2 et 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I. L'appel est admis.
- II. Le jugement est réformé comme il suit :
  - I. La demande déposée le 27 décembre 2019 par L. \_\_\_\_\_ est rejetée.
  - II. [supprimé]
  - III. [supprimé]
  - IV. La garantie de loyer constituée le 27 août 2014 par le locataire L. \_\_\_\_\_ auprès de la [...] SA sur le compte n° [...] est libérée en faveur du défendeur L. \_\_\_\_\_.
  - V. Le jugement est rendu sans frais ni dépens.
  - VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 815 fr. (huit cent quinze francs), sont mis à la charge de l'intimé L.\_\_\_\_\_.

**IV.** L'intimé L.\_\_\_\_\_ versera à l'appelant D.\_\_\_\_\_ la somme de 2'815 fr. (deux mille huit cent quinze 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 la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Christian Jaccard (pour D.\_\_\_\_\_),
- Mme Marie-Christine Charles (pour L.\_\_\_\_\_),

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 :