

VD_FINDINFO HC / 2024 / 571 vom 18. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___571

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 571 du 18 février 2025

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 571 del 18 febbraio 2025

Regeste

LOYER, BAIL À LOYER, MOTIVATION DE LA DEMANDE, REJET DE LA DEMANDE, DROIT D'ÊTRE ENTENDU, CONSTATATION DES FAITS, PRINCIPE DE LA RÉCEPTION, ENVOI POSTAL, TÉMOIN, FORME ÉCRITE, SIGNATURE | 14 al. 1 CO, 270a al. 2 CO, 29 al. 2 Cst., 311 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

CPC).

E. 1.1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.1.2

La valeur du litige est déterminée par les conclusions ; les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte (art. 91 CPC). Selon l'art. 92 CPC, les revenus et prestations périodiques ont la valeur du capital qu'ils représentent (al. 1) ; si la durée des revenus et prestations périodiques est indéterminée ou illimitée, le capital est constitué du montant annuel du revenu ou de la prestation, multiplié par vingt (al. 2). En droit du bail, la valeur litigieuse des litiges portant sur la protection contre les loyers abusifs pour des baux de durée indéterminée se détermine selon l'art. 92 al. 2 CPC (TF 4A_679/2011 du 9 février 2012 consid. 1 : hausse de loyer ; TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 : frais accessoires ; CACI 22 mai 2023/214 ; Tappy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2 e éd., Bâle 2019, n. 9 ad art. 92 CPC ; Rüegg/Rüegg, Basler Kommentar, Zivilprozessordnung,

E. 1.2

En l'espèce, la valeur litigieuse doit être calculée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC, comme la jurisprudence constante l'a confirmé. Elle correspond ainsi au montant de la baisse de loyer demandée, annualisée et multipliée par vingt, s'agissant d'une prestation périodique, soit 157'920 fr. (658 fr. x 12 x 20). La voie de l'appel est donc ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Partant, déposé en temps utile – compte tenu des fêtes d'été (cf. art. 145 al. 1 let. b CPC) – par deux parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel, écrit et motivé, est recevable. Il en va de même des deux pièces produites, à savoir une procuration et le jugement litigieux, dès lors qu'il s'agit de pièces dites de forme. 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 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). 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 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). 2.2 Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être présenté par écrit et motivé. Pour satisfaire à cette obligation de motivation, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). Même si l'autorité d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. Il ne saurait se borner simplement à 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. Si ces conditions ne sont pas remplies, l'appel est irrecevable (TF 4A_462/2022 du 6 mars 2023 consid. 5.1.1). Tel est notamment le cas lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée, ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance (ATF 141 III 69 consid. 2.3.3 ; TF 5A_268/2022 du 18 mai 2022 consid. 4).

E. 3

e éd., Bâle 2017, n. 4 ad art. 92 CPC). Dans le cadre de contrats de durée indéterminée, le bail lui-même est susceptible de durer plus de vingt ans, ce qui justifie de faire usage de l'art. 92 al. 2 CPC pour le calcul de la valeur litigieuse d'une action en contestation d'une hausse ou d'une action en baisse de loyer (TF 4A_136/2011 du 10 juin 2011 consid. 1, non publié à l'ATF 137 III 362 ; ATF 121 III 397 consid. 1 ; CACI 22 mai 2023/214).

E. 3.1

Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendus. Ils reprochent en substance aux premiers juges de ne pas avoir examiné leur grief portant sur le non-respect par le facteur Z. _____ de la clause 2.5.1 des conditions générales de la Poste, « qui impose que la personne qui réceptionne un envoi recommandé accuse réception de celui-ci en signant sur l'appareil de la Poste ». Ils font également grief au tribunal de ne pas avoir indiqué les motifs justifiant de prendre en compte le témoignage de Z. _____, respectivement de ne pas avoir discuté de leurs moyens formulés dans leur plaidoirie écrite selon lesquels ce témoignage était incohérent, peu probant et contradictoire.

E. 3.2

Le droit d'être entendu est une garantie constitutionnelle (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101]) de nature formelle, dont la violation entraîne l'annulation de la décision attaquée sans égard aux chances de succès du recours sur le fond (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; ATF 127 V 431 consid. 3d/aa). Ce moyen doit par conséquent être examiné en premier lieu (ATF 141 V 495 consid. 2.2 ; ATF 137 I 195 consid. 2.2) et avec un plein pouvoir d'examen (ATF 135 I 279 consid. 2.2 ; ATF 127 III 193 consid. 3 ; sur le tout : TF 8C_119/2020 du 26 novembre 2020 consid. 4.2). En procédure civile, le droit d'être entendu est concrétisé à l'art. 53 CPC. Le droit d'être entendu implique pour l'autorité l'obligation de motiver ses décisions, afin que le justiciable puisse les comprendre et exercer son droit de recours à bon escient (ATF 145 IV 407 consid. 3.4.1 ; ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 143 IV 40 consid. 3.4.3). Il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision (ATF 146 II 335 consid. 5.2 ; TF 5A_891/2021 du 28 janvier 2022 consid. 3.1). L'autorité n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, lui paraissent pertinents (ATF 143 III 65 consid. 5.2 ; ATF 142 II 154 consid. 4.2 ; ATF 134 I 83 consid. 4.1 ; TF 5A_320/2022 du 30 janvier 2023 consid. 6.2 ; TF 5A_211/2020 du 3 novembre 2020 consid. 3.1). Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 ; TF 5A_891/2021 précité consid. 3.1). La violation du droit d'être entendu peut être réparée lorsque la partie lésée a la possibilité de s'exprimer devant une autorité de recours jouissant d'un plein pouvoir d'examen quant aux faits et au droit. Cependant, une telle réparation doit rester l'exception et n'est admissible, en principe, que dans l'hypothèse d'une atteinte qui n'est pas particulièrement grave aux droits procéduraux de la partie lésée. Cela étant, une réparation de la violation du droit d'être entendu peut également se justifier, même en présence d'un vice grave, lorsque le renvoi constituerait une vaine formalité, qui aboutirait à un allongement inutile de la procédure et entraînerait des retards inutiles, incompatibles avec l'intérêt des parties à ce que la cause soit tranchée dans un délai raisonnable (ATF 145 I 167 consid. 4.4 ; ATF 142 II 218 consid. 2.8.1 ; TF 4D_76/2020 du 2 juin 2021 consid. 4.2 non publié à l'ATF 147 III 440).

E. 3.3.1

En l'espèce, le grief de violation du droit d'être entendu pour défaut de motivation en relation avec la question du non-respect de la clause 2.5.1 des conditions générales de la Poste est vain. D'une part, les appelants reconnaissent eux-mêmes que « l'instance inférieure aborde indirectement cette question » (cf. appel p. 14). En effet, les premiers juges ont retenu que « l'absence de signature sur l'accusé de réception électronique a pour sa part résulté du processus particulier mis en place durant la pandémie de Covid-19, habilitant les facteurs à apposer, en lieu et place, leurs initiales et la mention "corona" » (cf. jugement repris p. 14). Partant, on comprend de ce qui précède que le tribunal a estimé que la clause 2.5.1 susmentionnée ne s'appliquait pas strictement durant la période concernée, compte tenu des consignes données en interne. Le droit à une décision motivée à cet égard est donc respecté et les appelants ont été capable de la comprendre et de faire valoir leurs moyens. D'autre part et surtout, la question du respect de la clause 2.5.1 des conditions générales de la Poste est en réalité dénuée de toute pertinence dans le cadre du

présent litige, ainsi que cela sera expliqué ci-dessous (cf. consid. 5.3 infra). Par conséquent, le tribunal ne saurait aucunement se voir obligé de motiver le rejet de ce grief.

E. 3.3.2

Ensuite, si les appelants indiquent avoir développé dans leurs plaidoiries écrites les raisons qui démontreraient que le témoignage de Z. _____ était « incohérent, peu probant et contradictoire », soit « manifestement vicié », force est toutefois de constater qu'ils n'exposent aucunement quelles sont ces raisons ni où les trouver dans dites plaidoiries écrites (cf. appel pp. 14-15). Or, il n'appartient pas à la Cour de céans de fouiller le dossier de première instance, en particulier les plaidoiries écrites des appelants, pour déterminer quels seraient les griefs auxquels les premiers juges n'auraient hypothétiquement pas répondu. Partant, le grief de violation du droit d'être entendu des appelants est insuffisamment motivé à cet égard et par conséquent irrecevable. Par surabondance, les premiers juges ont notamment qualifié les « témoignages [...] des employés postaux Z. _____ et T. _____ » de « concordants » (cf. jugement entrepris p. 13), discutant ensuite du témoignage de Z. _____ et exposant ce qu'ils ont retenu comme probant. Il s'avère ainsi que les appelants ne se plaignent pas d'un défaut de motivation du jugement entrepris, mais contestent en réalité l'appréciation du témoignage de Z. _____ sur le fond. On ne saurait y voir une violation de leur droit d'être entendu.

E. 3.3.3

Le grief de violation du droit d'être entendu invoqué par les appelants est dès lors vain.

E. 4.1

Les appelants déclarent s'en prendre à l'état de fait du jugement litigieux. Ils font notamment valoir que « l'instance inférieure infère une composition du foyer de [l'appelant] » de manière erronée et allèguent que l'appelant « vivait au 3^e étage de l'immeuble (I) et qu'il vivait seul (II) », se référant aux allégués 75 et 76 de leur réplique du 13 septembre 2021 déposée en procédure de première instance.

E. 4.2

Les appelants se contentent de soutenir de manière toute générale que les premiers juges auraient retenu une composition fautive du foyer de l'appelant, mais n'exposent aucunement ce que l'autorité de première instance aurait concrètement retenu à tort, ni ne font référence à un quelconque passage du jugement entrepris. Par leur renvoi aux allégués 75 et 76 de leur réplique du 13 septembre 2021, les appelants se bornent à reprendre des allégués de fait présentés en première instance, sans plus amples explications. De plus, les appelants ne se réfèrent à aucun moyen de preuve dans leur appel pour prouver leurs allégués, la simple mention de « plusieurs pièces produites par les Intimés » étant insuffisante. Seul l'« interrogatoire des parties » était d'ailleurs offert comme moyen de preuve de ces allégués, contestés en première instance par les intimés. Les appelants n'apportent ainsi aucun moyen de preuve pour fonder leur critique. Partant, ce grief apparaît insuffisamment motivé, ne reposant que sur une affirmation, et, par conséquent, irrecevable (cf. consid. 2.2 supra). Au demeurant, même s'il devait être considéré comme recevable, il conviendrait de le rejeter, faute pour les appelants de prouver les faits qu'ils allèguent.

E. 5.1

La suite des critiques des appelants relatives à l'état de fait du jugement entrepris concerne en réalité l'appréciation des preuves par les premiers juges et porte sur plusieurs points.

E. 5.2

A teneur de l'art. 270a al. 2 CO, le locataire doit adresser par écrit sa demande de diminution au bailleur, qui a un délai de 30 jours pour se déterminer. Si le bailleur ne donne pas suite à la demande, qu'il ne l'accepte que partiellement ou qu'il ne répond pas dans le délai prescrit, le locataire peut saisir l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours. Le point de départ de ces délais correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance (ATF 143 III 15 consid. 4.1 ; ATF 140 III 244 consid. 5.1 et 5.2 ; ATF 137 III 208 consid. 3.1.2 ; pour un cas de demande de réduction de loyer : TF 4A_415/2015 du 22 août 2016 consid. 3.5). Un envoi est ainsi considéré comme notifié lorsqu'il est parvenu à une tierce personne habilitée à le recevoir, à savoir une personne qui détient une procuration expresse du destinataire ou qui agit de manière concluante en tant que tel (par exemples le conjoint ou toute autre personne faisant ménage commun avec le destinataire) (ATF 118 II 42 consid. 3b ; ATF 32 II 281 consid. 6 ; TF 4A_325/2010 du 1^{er} octobre 2010 consid. 3.1 ; TF 1P.485/1999 du 18 octobre 1999 consid. 3d, in SJ 2000 I 118, a contrario ; cf. également TF 2C_855/2018 du 24 octobre 2018 consid. 3.2). La procédure préalable qui se déroule de manière interne entre les parties instaurée par l'art. 270a al. 2 CO est une condition de recevabilité pour faire valoir des prétentions en réduction de loyer (ATF 132 III 702 consid. 4.2, JdT 2007 I 47 ; CACI 3 juillet 2019/377 consid. 5.2.1 ; Marchand, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 18 ad art. 270a CO). La preuve de l'envoi de la demande de baisse de loyer incombe au locataire (Lachat/Bohnet, Commentaire Romand – COI, 3^e éd., 2021, n. 7 ad art. 270a). L'expéditeur d'un envoi sous pli recommandé doit à tout le moins prouver que son destinataire a reçu l'avis de retrait. Selon la jurisprudence, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption ; une vraisemblance prépondérante suffit. La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (TF 4A_350/2014 du 16 septembre 2014 consid. 2.2 et les réf. cit. ; CACI 10 mars 2021/111 consid. 4.3.1).

E. 5.3

D'emblée, on précisera que, contrairement à ce que semblent penser les appelants, l'invocation des conditions générales de la Poste ne leur est d'aucune aide. En particulier, peu importe que la personne qui a réceptionné l'envoi recommandé litigieux n'ait pas accusé réception de celui-ci en signant sur l'appareil de la Poste, contrairement à la clause 2.5.1 desdites conditions générales. Là n'est en effet pas la question. Conformément à la jurisprudence précitée, seul est déterminant le point de savoir si ledit courrier est réellement parvenu dans la sphère d'influence du destinataire, soit de l'appelant.

E. 5.4.1.1

Les appelants soutiennent, comme devant l'autorité de première instance, qu'en avril 2020 déjà – soit au moment de l'envoi à l'appelant du courrier recommandé litigieux, il y avait deux boîtes aux lettres et deux sonnettes distinctes au nom de *.H. _____ sur l'immeuble de l'appelant. Les premiers juges auraient mal apprécié les témoignages de T. _____ et Z. _____.

E. 5.4.1.2

A ce sujet, T. _____, à savoir le facteur habituel des appelants, a expliqué à l'autorité de première instance qu'il y avait « actuellement », soit lors de son audition le 26 octobre 2021, deux boîtes aux lettres, mais qu'auparavant, il n'y en avait qu'une seule. Il a indiqué qu'il n'arrivait pas à situer ce changement dans le temps. Il pensait, mais sans en être certain, que cela faisait à peu près une année. Il a précisé qu'il avait été absent de son poste de facteur de mars à juin 2020. Quant à Z. _____, il a déclaré que, durant la période où il avait été le remplaçant du prénommé, il lui semblait qu'il n'y avait qu'une seule boîte aux lettres pour la famille *.H. _____, ainsi qu'une seule sonnette. Il y avait eu ensuite deux boîtes aux lettres et deux sonnettes au nom de *.H. _____, ce qu'il avait constaté « il y a bien 5 ou 6 mois ». Lorsque la pièce 109 lui a été présentée, il a indiqué pouvoir confirmer que le 30 avril 2020, il avait sonné « sur l'unique sonnette de la famille *.H. _____ ». Il découle de ce qui précède que, selon T. _____, le changement – soit le passage à deux boîtes aux lettres et à deux sonnettes – aurait eu lieu vers octobre 2020 et que, selon Z. _____, il se serait produit cinq à six mois avant son audition du 15 février 2022, soit vers août ou septembre 2021, voire avant. Z. _____ a toutefois confirmé qu'en avril 2020, il y avait une seule boîte aux lettres et une seule sonnette. Dans ces conditions, on voit mal comment les premiers juges auraient pu retenir qu'il y aurait eu deux boîtes aux lettres et deux sonnettes déjà le 30 avril 2020, les deux témoins entendus sur cette question plaçant le changement plus tard.

E. 5.4.2.1

Les appelants arguent que le témoignage de Z. _____ ne serait pas fiable et qu'il conviendrait de l'écarter.

E. 5.4.2.2

Les appelants, pour autant que l'on comprenne leur argumentation (cf. appel pp. 10 et 11), invoquent le fait que T. _____ aurait déclaré lors de son audition que Z. _____ lui aurait confié, dans un premier temps, qu'il ne se souvenait pas de la date à laquelle les secondes boîte aux lettres et sonnettes avaient été installées. Si ce témoignage indirect – dont on ne sait rien des circonstances – ressort en effet des déclarations de T. _____, il ne saurait toutefois être suffisant pour justifier d'écarter le témoignage direct de Z. _____ obtenu en audience du 15 février 2022.

E. 5.4.2.3

Ensuite, les appelants se perdent en réflexions hasardeuses, en faisant valoir que les intimés avaient allégué en première instance que le changement relatif aux boîtes aux lettres et sonnettes avait eu lieu en février 2021 et qu'eux-mêmes avaient allégué l'existence de ce changement dans leur réplique du 13 septembre 2021, alors que selon le témoin Z. _____, dit changement aurait eu lieu plus tard, soit en août ou septembre 2021 comme retenu ci-dessus. L'argumentation des appelants est difficilement compréhensible. On précisera néanmoins à toutes fins utiles que le fait que les déclarations d'un témoin ne correspondent pas aux allégués des parties ne signifie à l'évidence pas qu'il faudrait écarter le témoignage.

E. 5.4.2.4

Les appelants soutiennent encore que le témoignage de Z. _____ serait incohérent car il a déclaré qu'il ne se souvenait plus si la personne qui était venue chercher le recommandé

litigieux était un homme ou une femme, alors qu'il a indiqué se souvenir que la voix de cette personne était identique à celle entendue à l'interphone, « soit par le truchement d'un appareil transformant la voix ». A nouveau, on ne décèle aucune incohérence à cet égard. En effet, le fait pour le témoin de se souvenir s'être dit sur le moment que la voix était la même qu'à l'interphone – élément important pour remettre le pli recommandé à la bonne personne – n'implique pas de se souvenir encore précisément lors de son audition du timbre de la personne concernée, ni de son genre. Z._____ a également déclaré se souvenir que la personne en question avait dit s'appeler *.H._____, ce qui est compréhensible puisqu'il avait sonné chez « *.H._____ » et que la procédure de la Poste consiste justement à demander son patronyme à la personne. Le témoignage de Z._____ n'est ainsi aucunement incohérent.

E. 5.4.3.1

Les appelants font valoir que T._____ a indiqué qu'il ne se souvenait pas si le changement relatif aux boîtes aux lettres et sonnettes « était intervenu avant son congé ou après (soit avant ou après avril 2020) », ce qui n'aurait pas été retenu à par le tribunal. Or, ils estiment que le témoignage de T._____ devrait être préféré à celui de Z._____. Ils exposent qu'il ressort de l'audition de T._____ que celui-ci a échangé avec l'intimé s'agissant de la question des boîtes aux lettres et des sonnettes et considèrent que, dès lors que son témoignage n'a pas corroboré les allégués des intimés, l'intégrité de ses propos serait ainsi démontrée (cf. appel p. 10, ég. p. 12). De manière incohérente, ils reprochent toutefois également aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte que « potentiellement [l'intimé] ait pu influencer [T._____], en lui soutenant sa version des faits » durant leur échange (cf. appel p. 11).

E. 5.4.3.2

Comme démontré ci-dessus, il ne se justifie pas d'écarter le témoignage de Z._____. Il n'y a dès lors aucune raison de lui préférer le témoignage de T._____, ce d'autant moins que ce dernier était absent au moment des faits. Surtout, contrairement à ce que soutiennent les appelants, il ne ressort pas du témoignage de T._____ que celui-ci aurait exposé ne pas se souvenir si le changement de boîtes aux lettres et sonnettes avait eu lieu avant ou après son remplacement par T._____, étant relevé que les appelants ne font référence à aucun passage de l'audition du témoin pour soutenir leur position. En définitive, peu importe que l'on retienne le témoignage de Z._____ ou celui de T._____, puisqu'il résulte dans tous les cas de leurs déclarations, ainsi que retenu ci-dessus (cf. consid. 5.4.1.2 supra), qu'il n'y avait qu'une seule boîte aux lettres et une seule sonnette au nom de *.H._____ le 30 avril 2020

E. 5.4.4.1

Les appelants font également valoir qu'en leur reprochant le fait de n'avoir pas prouvé l'existence de deux boîtes aux lettres et de deux sonnettes le 30 avril 2020, les premiers juges leur auraient imposé la preuve d'un fait négatif.

E. 5.4.4.2

Les appelants se méprennent. Le fait que l'immeuble où habitait l'appelant ne contienne qu'une seule boîte aux lettres et qu'une seule sonnette au nom de *.H._____ le 30 avril 2020 a été considéré comme prouvé par le tribunal, les appelants échouant à démontrer en appel que cela résulterait d'une constatation inexacte des faits. Il ne leur est ainsi pas demandé de prouver un fait négatif.

E. 5.4.5

En définitive, les appelants semblent perdre de vue que la question à laquelle il convenait de répondre était de savoir combien il y avait de boîte(s) aux lettres et de sonnette(s) le 30 avril 2020. Selon les deux témoins entendus par les premiers juges, à cette date, il n'y avait qu'une seule boîte aux lettres et une seule sonnette au nom de *.H._____, l'ajout d'une seconde boîte aux lettres et d'une seconde sonnette étant largement postérieur au 30 avril 2020. C'est en ce sens que le tribunal a estimé que les témoignages étaient « concordants ». Or, les appelants n'ont amené aucun élément permettant de retenir autre chose. Peu importe que les témoins ne soient pas d'accord sur la date précise de ce changement, de sorte qu'il ne soit pas possible de le déterminer, ce fait n'étant pas pertinent à la résolution de la présente cause. Partant, c'est parfaitement à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'au moment de la délivrance du pli recommandé litigieux – le 30 avril 2020, il n'y avait qu'une seule boîte aux lettres et une seule sonnette au nom de *.H._____ dans l'immeuble de l'appelant. Il n'y a dès lors pas lieu de modifier l'état de fait retenu par le tribunal tel que celui-ci a été retranscrit dans la partie en fait du présent arrêt. Les griefs des appelants sont ainsi infondés.

E. 5.5

Les appelants font valoir qu'il n'est pas exclu que le pli ait été remis à un voisin. Les premiers juges se sont fondés tout d'abord sur l'accusé de réception du pli concerné. Le facteur Z._____ y a fait figurer le nom de D.H._____. Il est vrai que celui-ci a admis qu'il avait choisi le membre de cette famille au hasard. Mais cela ne rend pas vraisemblable qu'il aurait distribué le pli à quelqu'un d'autre qu'un membre de la famille *.H._____, cela d'autant moins que le facteur a indiqué que la personne qui était descendue à sa rencontre et avait pris le courrier lui avait dit s'appeler « *.H._____ ». Il avait en outre reconnu la voix de cette personne, dans la mesure où il s'agissait de la même voix que celle qu'il venait d'entendre à l'interphone après avoir appuyé sur la sonnette correspondante. Il n'y a aucune raison d'estimer que les premiers juges auraient mal apprécié les preuves à cet égard et le grief des appelants doit être rejeté.

E. 5.6.1

Les appelants soutiennent que les premiers juges ont apprécié de façon arbitraire le témoignage d'O._____, conseiller clientèle à la Poste. Ils reprochent aux premiers juges d'avoir auditionné le prénommé sur ce qu'il entendait exprimer dans son envoi du 27 janvier 2021 par le fait que « l'envoi [litigieux, ndlr] n'[était] pas parvenu à son destinataire », alors qu'il n'y faisait que reprendre la teneur du courrier du 29 juin 2020 de R._____, agent relation clients auprès de la Poste. Ainsi, interroger O._____ sur le sens à donner à ce courrier ne ferait aucun sens puisqu'il n'en était pas l'auteur originel.

E. 5.6.2

Les appelants ne sauraient être suivis. En effet, le témoin O._____ a déclaré lors de son audition que le « contact center » de la Poste avait été contacté par l'appelant le 5 mai 2020 en lien avec le courrier recommandé litigieux, qu'après vérification, ils avaient constaté que le pli en question avait été retiré par une personne s'appelant D.H._____, que son collègue, soit R._____, avait alors écrit le 29 juin 2020 pour indiquer que le pli n'avait pas été délivré à son destinataire, à savoir l'appelant, qu'ensuite d'une demande de ce dernier visant à ce que le numéro du recommandé soit indiqué sur la confirmation écrite, il avait lui-même adressé, le 27 janvier 2021, un copier-coller du courrier du 29 juin 2020,

avec ledit numéro du recommandé, et qu'il avait par la suite été interpellé par l'intimé, auquel il avait répondu par le courriel du 15 juin 2021. O. _____ a ajouté que l'accusé de réception constituait la seule source d'information dont la poste disposait dans son système informatique et que, dans son courrier du 27 juin 2021, il avait écrit que l'envoi litigieux n'était pas parvenu à son destinataire pour exprimer le fait que c'était un tiers qui avait retiré ce pli. Il ressort de ce qui précède que R. _____ avait écrit la lettre du 29 juin 2020 après vérification en interne ou, comme il l'a indiqué lui-même dans son courrier, « après avoir clarifié le cas avec les départements concernés ». O. _____ ayant dû récolter des informations auprès des mêmes « départements concernés » de la Poste, il paraît improbable que le sens que R. _____ voulait donner aux termes « l'envoi n'est pas parvenu à son destinataire » soit différent de celui donné par O. _____ tel qu'exposé lors de l'audition de ce dernier. De plus, c'est O. _____ qui a repris en dernier lieu le cas du recommandé litigieux au sein de la Poste. C'est donc bien à lui qu'il fallait demander quelles étaient les conclusions finales auxquelles était arrivée la Poste, sans qu'il soit à cet égard utile d'entendre un collaborateur intervenu au début du processus. Enfin, quand bien même R. _____ serait entendu et déclarerait qu'il entendait en réalité indiquer, au moment de son courrier du 29 juin 2020, qu'aucune délivrance du courrier problématique n'avait eu lieu, il conviendrait quoi qu'il en soit de considérer que l'enquête menée en interne à la Poste ainsi que l'instruction judiciaire ont permis d'établir le contraire. Le grief est ainsi infondé.

E. 5.7.1

Les appelants reprochent au tribunal d'avoir fait preuve d'arbitraire en retenant que les membres de la famille *.H. _____ « se seraient accommodés d'une confusion postale ». Le tribunal a retenu qu'en 2019 et 2021, il était régulièrement arrivé que d'autres membres de la famille *.H. _____ ou même la femme de ménage réceptionnent des plis adressés à l'appelant, de la même manière que ce dernier ou des membres de sa famille retiraient des courriers recommandés qui étaient envoyés à l'attention de D.H. _____. Selon les premiers juges, il s'agissait donc là d'une pratique usuelle et non contestée.

E. 5.7.2

D'emblée, il est rappelé qu'il a été retenu que l'immeuble où habitait l'appelant le 30 avril 2020 ne contenait qu'une seule sonnette et une seule boîte aux lettres au nom de *.H. _____ (cf. consid. 5.4.5 supra). Or, cet élément suffit à lui seul pour considérer que les membres de cette famille agissaient de manière concluante à l'égard de la Poste en tant que personnes habilitées à recevoir des courriers pour un autre membre de la famille, peu importe à cet égard le nombre réel de « foyers » ou « ménages » composés par cette famille dans cet immeuble, ni le fait de savoir si les membres de cette famille réceptionnaient effectivement des courriers adressés à d'autres membres. Par surabondance, il est ressorti des déclarations de l'appelant à l'audience du 15 février 2022, s'agissant d'accusés de réception qui lui ont été soumis à cette occasion, que, parmi les plis qui lui étaient adressés personnellement, deux courriers avaient été réceptionnés par E.H. _____ en 2019 et un par D.H. _____ ou par la femme de ménage en 2021. Parmi les lettres envoyées personnellement à D.H. _____, deux courriers avaient été réceptionnés par l'appelant lui-même en 2020, un par la femme de ménage en 2020 et trois – un en 2019 et deux en 2020 – par E.H. _____. Avec les premiers juges, force est de retenir que ces éléments confirment le constat qui précèdent. A eux seuls, ils suffisent en outre pour considérer également que, à la date du 30 avril 2020, les membres de la famille *.H. _____

agissaient de manière concluante à l'égard de la Poste en tant que personnes habilitées à recevoir des courriers pour un autre membre de la famille, les conditions générales de la Poste ou sa pratique n'étant à cet égard d'aucune importance.

E. 5.8

En définitif, les appelants échouent à démontrer que le tribunal aurait retenu à tort que la demande de baisse de loyer des intimés du 29 avril 2020 était effectivement parvenue dans la sphère d'influence de l'appelant préalablement à la saisine de l'autorité de conciliation. A toutes fins utiles, on relèvera que l'appelant représentait alors valablement les bailleurs dans la gestion des rapports de bail les liant aux intimés, ainsi que cela a été retenu dans le jugement litigieux (cf. p. 17) et qui n'est pas contesté en appel. Les griefs des appelants sont rejetés.

E. 6.1

Dans un ultime grief, les appelants font valoir que les premiers juges auraient retenu de manière erronée que l'exigence de la forme écrite avait été respectée par les intimés pour leur demande de baisse de loyer. Ils estiment que c'est à tort que le tribunal leur reproche de ne pas avoir produit le courrier signé des intimés, alors même qu'ils ont toujours indiqué ne pas détenir ce courrier. Ce faisant, les premiers juges auraient opéré un renversement du fardeau de la preuve. Selon les appelants, rien ne prouverait ainsi que la demande de baisse de loyer ait été signée. Au contraire, les intimés auraient même rendu vraisemblable le non-respect de la forme écrite en produisant – devant l'autorité de première instance – deux versions non signées de cette demande .

E. 6.2

La forme écrite de la demande de diminution du loyer – exigée à l'art. 270a al. 2 CO précité – est régie par les art. 12 ss CO. Elle implique – sous réserve des situations, qui n'entrent pas en ligne de compte en l'espèce, prévues à l'art. 14 al. 2, 2bis et 3 CO – que l'original comporte la signature manuscrite de l'auteur (14 al. 1 CO ; Conod/Bohnet, Droit du bail – Fond et procédure, 2 e éd., Bâle 2021, n. 698 p. 170 ; cf. ATF 140 III 54 consid. 2.3 ; cf. TF 4A_311/2019 du 4 septembre 2019 consid. 6).

E. 6.3

Il a été retenu ci-dessus que l'instruction avait démontré que le pli recommandé contenant la demande de diminution de loyer des intimés était effectivement parvenu dans la sphère d'influence de l'appelant (cf. consid. 5.8 supra). Dès lors, à partir du 30 avril 2020, seuls les appelants, respectivement un membre de leur famille, possédaient l'original de la demande. Cet original ne pouvait ainsi être produit que par les appelants dans le cadre de la procédure de première instance. Ainsi, si les appelants entendaient contester le fait que la demande de baisse de loyer fût signée, il leur appartenait de la produire. Il n'y a là aucune inversion du fardeau de la preuve, les intimés étant à l'évidence dans l'incapacité de produire l'original de la demande. Partant, le grief des appelants est infondé.

E. 7.1

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

E. 7.2

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'579 fr. arrondis (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) compte tenu d'une valeur litigieuse de 157'920 fr., seront mis à la charge des appelants, solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC, dans sa teneur antérieure au 1 er janvier 2025 ; cf. art. 405 al. 1 et, a contrario , 407f CPC, RO 2023 491) dans la mesure où ils succombent (art. 106 al. 1 CPC).

E. 7.3

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.