

# VD\_GERICHTE XA13.037418 vom 29. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XA13.037418](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA13.037418)

FR: VD\_GERICHTE XA13.037418 du 29 avril 2015

IT: VD\_GERICHTE XA13.037418 del 29 aprile 2015

## Erwägungen

### E. 1

L'art. 308 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Interjeté en temps utile par des parties qui y ont un intérêt dans un litige où la valeur litigieuse de première instance dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable.

### E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Cela étant, dès lors que, 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 devant elle (CACI 1er février 2012/57 c. 2a).

### E. 3

a) Les appelants soutiennent que les intimés, à qui incombait le fardeau de la preuve de la notification de la formule officielle idoine au moment de la signature du contrat, auraient échoué dans la preuve de celle-ci. Ils font valoir que la formule produite ne comporte pas la - 7 - signature des locataires, ce qui serait une exigence posée par un juge de paix dans le cadre d'une procédure de mainlevée, qu'il ne leur appartenait pas de pallier la défaillance de la régie en lui signalant l'absence de formule, que le témoignage S.\_\_\_\_\_ serait dépourvu de toute force probante, dès lors qu'elle est employée de la régie mise en cause, que le témoin M.\_\_\_\_\_ a déclaré ne pas se souvenir de leur cas, que l'appartement en cause était neuf, que l'original du bail produit ne comporte que la signature de l'appelant et que la mention des annexes dans le contrat ne saurait valoir preuve de leur présence. b/aa) Selon la jurisprudence, lorsque le bailleur ne fait pas usage, au moment du changement de locataire, de la formule obligatoire dans le canton de Vaud selon les art. 270 al. 2 CO, 4 LFOCL (loi du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire ; RSV 221.315) et l'arrêté du Conseil d'Etat du 9 juillet 2001 (ALFOCL ; RSV

221.315.1) (JT 2009 III 9), cela entraîne la nullité partielle du contrat, sous l'angle de la fixation du montant du loyer, et il appartient alors au juge de déterminer le loyer initial en se fondant sur toutes les circonstances du cas (ATF 137 III 547 ; ATF 124 III 62, JT 1998 I 612 ; ATF 120 II 341 ; JT 2009 III 9). bb) Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. La jurisprudence a déduit de ce principe que la preuve de la réception d'un courrier incombe à celui qui l'envoie (ATF 137 III 208 c. 3.2), un envoi sous pli simple ne faisant toutefois pas preuve de sa réception (ATF 137 III 208 c. 3.2.1 ; ATF 105 III 43 c. 2a). Lorsque la réception d'un envoi est établie, il est présumé que l'envoi contenait effectivement l'acte litigieux; ce n'est que lorsqu'il existe des indices concrets de nature à faire naître des doutes à ce sujet que la présomption est renversée (ATF 124 V 400 c. 2c ; TF 4D\_84/2007 du 11 mars 2008 c. 2 ; Bohnet/Dietschy, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini éd., 2010, nn. 12 ss ad art. 266a CO). En l'espèce, les appelants ont produit un exemplaire du contrat de bail litigieux, ce qui prouve qu'ils ont réceptionné l'envoi sous

- 8 - pli simple le contenant. Peu importe dès lors que l'original produit par les intimés ne comporte que la signature de l'appelant. Le contrat mentionne en gras, juste au dessus des signatures, qu'y est annexé la formule de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Il est donc présumé que cette formule a figuré dans l'envoi litigieux. Le fait que le témoin M. \_\_\_\_\_ ait déclaré ne pas se souvenir du contrat particulier des appelants n'est pas déterminant. Ce témoin a indiqué la procédure suivie par la régie D. \_\_\_\_\_ SA lorsqu'elle y travaillait et n'a pas mentionné l'existence de manquements à cette procédure ou qu'il était dérogé à l'envoi de la formule pour les nouveaux appartements, ce qui aurait constitué des indices concrets susceptibles de mettre en cause la présomption posée par la jurisprudence. On ne saurait en outre exiger du bailleur qu'il fasse signer la formule officielle par le locataire, cette exigence ne figurant pas à l'art. 19 OBLF (ordonnance sur la bail à loyer et le bail à ferme d'habitation et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11). A cet égard, la référence à une décision sur mainlevée provisoire n'est pas pertinente, le poursuivant devant dans cette procédure établir par pièce l'existence d'un titre de mainlevée (art. 82 al. 1 LP), alors que dans une procédure au fond il n'est pas limité dans ses moyens de preuve. Quant au précédent où la régie D. \_\_\_\_\_ SA était impliquée et la question de l'envoi avec le contrat de la formule officielle était également litigieuse, il ne permet pas de mettre en évidence l'existence de manquements répétés de la régie sur ce point.

#### **E. 4**

En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'215 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

- 9 -