Tribunal fédéral – 4A_440/2025
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 14 avril 2026

Résiliation

Loyers échelonnés ;
formule officielle

Art. 270 al. 2 CO ;
19 al. 1, 19 al. 1bis OBLF

unine
Université de Neuchâtel
Séminaire sur
le droit du bail

À teneur de l'art. 270 al. 2 CO, les cantons ont la possibilité de rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la **formule officielle** pour la conclusion de tout nouveau bail, en cas de pénurie de logement. Les exigences de l'art. 19 al. 1 et 1bis OBLF s'appliquent par analogie s'agissant du contenu de la formule officielle. Celle-ci doit notamment contenir **le montant du nouveau loyer**, soit, en cas de bail à loyer échelonné, **la clause d'échelonnement**, ainsi que **les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention du bailleur** (consid. 3.2).

En l'espèce, le fait que la formule officielle notifiée par la bailleresse fasse référence à la possibilité de contester dans les trente jours « ce nouveau loyer » et non à « ces nouveaux loyers », malgré la notification de deux échelons distincts, ne remet pas en cause la validité de celle-ci. Le Tribunal fédéral relève en effet que la formule officielle répond aux exigences légales du moment que la locataire a pu et dû déduire des indications données *in casu* et de leur disposition sur la formule qu'elle pouvait remettre en cause l'échelonnement, que ce soit dans son principe ou dans ses différents échelons (consid. 3.5).

Le recours est partant **rejeté**.

Composition
Mmes et M. les Juges fédéraux
Hurni, Président, Kiss et May Canellas.
Greffier : M. Esteve.

Participants à la procédure
1. A.,
2. B.,
toutes deux représentées par Me Xavier Rubli, avocat,
recourantes,

contre

C. SA,
représentée par Me Nicolas Saviaux, avocat,
intimée.

Objet
contrat de bail; loyer échelonné,

recours contre l'arrêt rendu le 27 janvier 2025 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud (XA22.043639-241213, 43).

Faits :

A.

A.a. **Par contrat du 2 juillet 2019, C. SA** (ci-après: la bailleresse, la défenderesse ou l'intimée) **a remis à bail à A.** (ci-après: la locataire ou la recourante) **un appartement de trois pièces sis à U**. Cet engagement faisait suite à une demande de location du 8 avril 2019, dans laquelle la locataire avait mentionné B. en qualité de "co-débiteur", celle-ci ayant expliqué dans un courrier du même jour à la bailleresse, qu'elle souhaitait se porter garante afin de faciliter l'attribution du logement à la locataire.
Conclu pour une durée initiale débutant le 16 juillet 2019 et se terminant le 1er août 2022, le contrat de bail se renouvellerait aux mêmes conditions d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. **Cette convention indiquait en outre que le loyer serait échelonné de la manière suivante**:

- du 16 juillet 2019 au 31 juillet 2022, le loyer mensuel net s'élèverait à 960 fr., auquel s'ajouterait un acompte de chauffage et d'eau chaude de 165 fr.;
- dès le 1er août 2022, le loyer mensuel net s'élèverait à 1'350 fr., auquel s'ajouteraient les charges **susmentionnées**.

A.b. La bailleresse a transmis à la locataire et à B. une **formule officielle pour la conclusion d'un nouveau bail** dont il ressort, sous la rubrique "Nouveau loyer dès l'entrée en vigueur du bail", que le loyer net se monte à 960 fr. par mois, plus 165 fr. de charges. Cette indication est suivie, sous la sous-rubrique "Motifs de la hausse éventuelle", de l'inscription selon laquelle: "[...] le loyer sera échelonné de la manière suivante:

1er échelon: Du 16.07.2019 au 31.07.2022, Fr. 960.00 + charges, art. 269A lettre a CO, adaptation partielle du loyer dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.
2ème échelon: Dès le 01.08.2022, Fr. 1'350.00 + charges, art. 296A lettre a CO, adaptation complète du loyer dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier."
Les signatures de la locataire et de B. figurent au bas de ce passage et sont suivies de la mention: "Ce nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose (entrée dans l'appartement), être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente (voir au verso); si tel n'est pas le cas, il est tenu pour accepté."

A.c. Par décision du 10 décembre 2019, la Justice de paix du district de l'Ouest lausannois a désigné B. en qualité de curatrice de représentation et de gestion de la locataire.

A.d. **Le 18 juillet 2022, la gérance a informé la locataire et B. par courrier du passage à l'échelon suivant du loyer à partir du 1er août 2022.**

B.

B.a. **Ensuite de l'échec de la tentative de conciliation, la locataire et B.** (ci-après conjointement: les demanderesses ou les recourantes) **ont saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud le 25 octobre 2022**. À leur dernier état, **les conclusions des demanderesses portaient, principalement, sur la fixation du loyer initial de l'appartement à un montant mensuel net de 849 fr. jusqu'au 1er août 2023 au moins et, subsidiairement, à la diminution, d'une part, du loyer mensuel net à 849 fr. depuis le 1er août 2022 et, d'autre part, de la garantie de loyer à un montant correspondant à trois loyers mensuels nets, tels que fixés par le tribunal**.
Par jugement du 21 décembre 2023, motivé le 9 août 2024, le Tribunal des baux a rejeté la demande en tant qu'elle était formulée par B., faute de qualité pour agir de cette dernière, qui n'était pas partie au contrat de bail mais garante. **Les juges de première instance ont également dit que le loyer mensuel net dû par la locataire demeurait fixé à 960 fr. dès le 16 juillet 2019, estimant que la formule officielle adressée en début de bail n'était pas claire**, au point que la locataire ne pouvait déterminer lequel des loyers elle était en mesure de contester dans le délai de trente jours, de sorte que ladite

formule était affectée d'un vice entraînant la nullité du second échelon.

B.b. Par arrêt du 27 janvier 2025, motivé le 22 juillet 2025, **la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a admis l'appel de la défenderesse et réformé le premier jugement** en ce sens que la demande a été rejetée.

C.
Contre cette décision, qui leur a été notifiée le 23 juillet 2025, les demanderesses ont formé, le 15 septembre 2025, un recours en matière civile, par lequel elles concluent à ce que l'arrêt cantonal soit réformé en ce sens que l'appel soit rejeté et le jugement de première instance confirmé, partant que le loyer mensuel soit fixé à 960 fr. dès le 16 juillet 2019, étant constaté que le second échelon de 1'350 fr. est frappé de nullité.
Dans sa réponse, la défenderesse intimée conclut au rejet du recours. La Cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.
Les recourantes ont répliqué, suscitant le dépôt d'une duplique de leur adverse partie.

Considérant en droit :

1.
Lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, le litige porte sur le montant du loyer en présence d'un contrat de bail congéable, il faut, pour déterminer la valeur litigieuse, prendre en compte la part contestée du loyer annuel et la multiplier par vingt (art. 51 al. 4 LTF; ATF 137 III 580 consid. 1.1; 121 III 397 consid. 1; 118 II 422 consid. 1). En l'espèce, la différence entre le loyer annuel initial (11'520 fr.) et le loyer annuel tenant compte de l'échelonnement prévu dans le contrat de bail (16'200 fr.), considérée sur une période de vingt ans, dépasse largement la valeur litigieuse minimale de 15'000 fr. requise en matière de droit du bail par l'art. 74 al. 1 let. a LTF.
En tant qu'il est interjeté par la locataire, qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par une autorité cantonale de dernière instance statuant sur appel (art. 75 LTF), le recours est en principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 cum art. 46 al. 1 let. b LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.
Le recours est en revanche irrecevable, en tant qu'il est formé par B., dès lors que celle-ci n'a pas remis en cause son absence de qualité pour agir en appel. La partie du dispositif du jugement de première instance portant rejet de la demande en ce qui la concerne est ainsi entrée en force dès avant le prononcé de l'arrêt querellé (art. 315 al. 1 a contrario cum art. 336 al. 1 let. a CPC).

2.

2.1. Le recours peut être interjeté pour violation du droit, tel qu'il est délimité par les art. 95 et 96 LTF.
Le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est donc limité ni par les arguments soulevés dans le recours, ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut admettre un recours pour un autre motif que ceux qui ont été invoqués et il peut rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4). Compte tenu de l'exigence de motivation contenue à l'art. 42 al. 1 et 2 LTF, sous peine d'irrecevabilité (art. 108 al. 1 let. b LTF), le Tribunal fédéral n'examine en principe que les griefs invoqués; il n'est pas tenu de traiter, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent, lorsque celles-ci ne sont plus discutées devant lui (ATF 142 III 364 consid. 2.4; 140 III 115 consid. 2, 86 consid. 2).

2.2. Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits établis par l'autorité

précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF).

3.

3.1. La locataire recourante se plaint d'une violation des art. 1, 18, 269c, 269det 270 CO, de l'art. 19 al. 1, 1biset 3 de l'ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF; RS 221.213.11), de l'art. 2 CC et de l'art. 9 Cst.

3.2. **L'art. 270 al. 2 CO permet aux cantons de 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, en cas de pénurie de logement**. Le canton de Vaud a fait usage de cette réserve habilitante (cf. loi du canton de Vaud du 7 mars 1993 sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire [LFOCL; RSV 221.315] et, dans le cas d'espèce, arrêté du Conseil d'État du canton de Vaud du 26 mars 2014 sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire [ALFOCL; RSV 221.315.1]).
Les exigences posées par l'art. 19 al. 1 et 1bis OBLF s'appliquent par analogie au contenu de la formule officielle qui doit être notifiée en vertu de l'art. 270 al. 2 CO (art. 19 al. 3 OBLF). Ainsi, cette formule doit en particulier contenir **le montant du nouveau loyer - soit, en cas de bail à loyer échelonné, la clause d'échelonnement, en tant que mode exclusif de fixation du loyer jusqu'à l'échéance du contrat** (cf. ATF 124 III 57 consid. 3a; 121 III 397 consid. 2b/aa) **- et les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention du bailleur** (art. 19 al. 1 let. a ch. 2 et let. c ch. 1 OBLF).
S'il advient que cette communication soit omise entièrement, différée de plus de trente jours après la délivrance des locaux ou entachée d'un vice de forme, le loyer fixé est nul (ATF 140 III 583 consid. 3.2; 120 II 341 consid. 5).

3.3. **Les juges cantonaux ont observé que les indications imposées par le CO et l'OBLF étaient contenues dans la formule officielle remise à la locataire**, ce document comportant le montant du loyer payé par l'ancien locataire, le nouveau loyer, la mention que le loyer comporte deux échelons, la date d'entrée en vigueur, les motifs justifiant les prétentions de la bailleresse et l'indication selon laquelle "[c]e nouveau loyer peut, dans les trente jours qui suivent la réception de la chose [...] être contesté comme abusif devant la commission de conciliation compétente". Ils ont ensuite estimé qu'il n'était pas douteux qu'un individu ordinaire était en mesure de comprendre, sur la base de la formule litigieuse, d'une part, que le loyer serait adapté la première fois à l'entrée en vigueur du bail et une seconde fois le 1er août 2022 et, d'autre part, qu'il était en mesure de contester ces loyers dans le délai de trente jours indiqué en bas de la formule. **Le fait que le passage de la formule relatif à la possibilité de contestation dans les trente jours fasse référence à "ce nouveau loyer" et non à "ces nouveaux loyers" n'y changeait rien**. Il s'agissait d'ailleurs d'un élément de la formule préimprimée que le bailleur ne pouvait adapter. La référence, même au singulier, se comprenait aisément comme visant tous les loyers majorés indiqués dans la partie de la formule située au-dessus de cette mention. La cour cantonale a enfin indiqué ne pas percevoir pour quelle raison il conviendrait, comme le suggérait la locataire, de répéter dans la clause d'échelonnement la possibilité de la contester, qui figure expressément en bas de la formule officielle, ou encore de faire figurer le loyer du second échelon dans la rubrique consacrée au nouveau loyer. Cette manière de faire paraissait tout à fait contraire aux indications de la formule officielle elle-même et créait de manière évidente une incertitude plus grande que celle dont la locataire se prévalait.

3.4. **La recourante soutient**, par référence à une jurisprudence de la Cour de céans**, que, du moment que la formule litigieuse ne contenait pas spécifiquement l'indication selon laquelle elle pouvait**

contester non seulement le loyer initial, mais aussi l'échelon subséquent, de même que le principe de l'échelonnement, cette formule ne comporterait pas toutes les indications imposées par le CO et l'OBLF. L'affirmation contraire de l'instance précédente procéderait d'une appréciation arbitraire des faits, outre de violer le droit privé fédéral.
En outre, du point de vue de la recourante, il aurait fallu procéder à une interprétation subjective de la formule querellée et tenir compte de la manière dont elle-même l'avait conçue, opération à laquelle la cour cantonale se serait dérobée, violant le principe de la priorité de la volonté subjective sur la volonté objective.
Dans tous les cas, la recourante prétend qu'elle ne pouvait pas de bonne foi comprendre que l'expression "ce nouveau loyer" faisait référence au système d'échelonnement et aux deux échelons. Selon elle, l'autorité d'appel n'aurait pas pris en compte le fait qu'elle était une "locatair[e] 'lambda'" avec un besoin de protection accrue. Les juges cantonaux se seraient au surplus fourvoyés en soutenant que l'intimée ne pouvait adapter la formule officielle, ce que la recourante s'essaie à démontrer en suggérant trois manières alternatives de faire figurer son droit de contestation et la clause d'échelonnement sur la formule officielle. La recourante ajoute que le constat de la nullité du deuxième échelon s'impose, même à admettre que la formule agréée par les autorités cantonales vaudoises soit affectée d'un vice ou d'une lacune, les locataires n'ayant pas à en pâtir.

3.5. La recourante ne peut être suivie.
Elle se méprend en effet quant au contenu qu'une formule officielle de fixation d'un loyer échelonné doit présenter selon le droit fédéral. Ainsi que cela ressort des dispositions topiques (cf. supra consid. 3.2), **doivent notamment figurer sur cet avis la clause d'échelonnement et une information sur le droit du locataire de contester ladite clause**. **Le Tribunal fédéral n'a pas dit autre chose dans l'arrêt sur lequel la recourante appuie sa contestation, étant relevé que ce précédent isolé ne traitait pas de la question présentement litigieuse** (cf. arrêt 4A_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 2.1). Tout au plus la Cour de céans a-t-elle cité à cette occasion des auteurs de doctrine qui ne prescrivent au demeurant pas un libellé spécifique, mais rappellent uniquement que le système d'échelonnement doit être mentionné sur l'avis de fixation du loyer initial et que la contestation pourra porter sur le principe même de l'échelonnement, sur l'échelon initial et/ou sur les échelons subséquents. **Les exigences de formulation que postule la locataire recourante ne découlent donc ni du CO ni de l'OBLF**.
S'agissant de l'interprétation de la formule officielle d'espèce, l'on ne cerne pas quelle volonté la recourante aurait imprimée à cet avis, dont elle reproche précisément à l'intimée, voire aux autorités cantonales, de l'avoir unilatéralement établi de manière inadéquate. L'instance précédente ne pouvait que faire application du principe de la confiance. Or, les critiques que la recourante émet à l'encontre de cette interprétation objective ne sauraient emporter la conviction de la Cour de céans. **Il est en effet sans importance que d'autres manières de présenter la clause d'échelonnement et d'informer la locataire de son droit de contestation aient ou non été envisageables, du moment que celle-ci ait pu et dû déduire des indications du cas d'espèce et de leur disposition sur la formule qu'elle pouvait remettre en cause l'échelonnement, que ce soit dans son principe ou dans ses différents échelons**.
Force est de reconnaître que tel était bien le cas en l'occurrence. De fait, compte tenu de ce que les deux échelons prévus étaient énoncés bien distinctement, juste avant le champ destiné à la signature du preneur de bail et le passage dédié à la contestation auprès de la commission de conciliation compétente, la locataire devait raisonnablement comprendre que "ce nouveau loyer" visait le système d'échelonnement précité.
Les griefs de la recourante sont dès lors dénués de fondement.

4.
Partant, le recours, irrecevable en tant qu'il est formé par B., doit être rejeté en tant qu'il est formé par A. Les recourantes, débitrices solidaires, supporteront les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF) et verseront à leur adverse partie une indemnité à titre de dépens (art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.
Le recours est irrecevable en tant qu'il est formé par B. et rejeté en tant qu'il est formé par A.

2.
Les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., sont mis à la charge des recourantes, solidairement entre elles.

3.
Les recourantes, débitrices solidaires, verseront à l'intimée une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens.

4.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 14 avril 2026

Au nom de la I re Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Hurni

Le Greffier : Esteve