

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 juillet 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges
Greffier : M. Grob

Art. 18 al. 1 CO ; 70 al. 1 CPC

Statuant sur les appels interjetés par **B.**_____, à [...], demandeur, et **Z.**_____ **SA**, à [...], défenderesse, ainsi que sur l'appel joint interjeté par **C.**_____ **et B.**_____, tous deux à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 29 août 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 29 août 2018, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 4 décembre 2018, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel initial net dû par B. _____ pour l'appartement de 3 pièces qu'il loue au 3^e étage de l'immeuble sis [...] était fixé à 700 fr. dès le 1^{er} juillet 2017 (I), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions dans la mesure où elles étaient recevables (III).

En droit, les premiers juges, saisis par B. _____ et C. _____ d'une contestation du loyer initial de leur appartement, ont considéré en premier lieu que la dernière nommée n'était pas partie au contrat de bail, de sorte que la contestation devait être rejetée dans la mesure où elle émanait de celle-ci, et que le père de cette dernière, G. _____, ne s'était engagé qu'en tant que garant, si bien qu'il n'avait pas non plus la qualité de locataire et n'était pas consort nécessaire à l'action. Sur le fond, l'autorité précédente a retenu en substance que le loyer initial litigieux avait subi une majoration sensible au regard du loyer payé par le précédent locataire et qu'il était abusif car il permettait à la bailleuse Z. _____ SA d'obtenir un rendement abusif, puis a déterminé le loyer admissible sur la base d'un calcul de rendement. Les magistrats ont enfin déclaré irrecevables les conclusions de B. _____ en restitution des parts de loyers versées en trop au motif qu'elles n'étaient pas chiffrées.

B. Par acte du 19 janvier 2019 (date du timbre postal), B. _____ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que Z. _____ SA lui doive paiement de la somme correspondant aux parts de loyers versées en trop depuis le 1^{er} juillet 2017, respectivement la somme de 18'050 fr. à titre de loyers versés en trop pour la période du 1^{er} juillet 2017 au 31 janvier 2019, plus intérêts à 5% l'an. Subsidièrement, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente

pour nouveau jugement dans le sens des considérants, les chiffres I et II du dispositif du jugement restant inchangés.

Par acte du 21 janvier 2019, Z._____ SA a également interjeté appel contre le jugement du 29 août 2018, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que toutes les conclusions prises par B._____ et C._____ soient rejetées, respectivement déclarées irrecevables.

Le 2 mai 2019 (date du timbre postal), B._____ et C._____ ont déposé une réponse commune à l'appel de Z._____ SA, en concluant, sous suite de frais et dépens, à son rejet. Ils ont en outre formé un appel joint dans cette écriture, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à la réforme du jugement en ce sens qu'il soit constaté que C._____ est titulaire du contrat de bail en cause, que le loyer mensuel initial net soit fixé à 700 fr. dès le 1^{er} juillet 2017 et que Z._____ SA leur doive paiement de la somme correspondant aux parts de loyers versées en trop depuis le 1^{er} juillet 2017, respectivement une somme de 20'900 fr. à titre de loyers payés en trop du 1^{er} juillet 2017 au 30 avril 2019, plus intérêts à 5% l'an. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

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

1. B._____ et C._____ vivent en couple. Jusqu'au mois de juin 2017, ils habitaient dans un studio à [...].

G._____ est le père de C._____. Il vit avec son épouse depuis le 1^{er} octobre 2012 à [...].

2. a) Le 29 mai 2017, B._____ et C._____ ont adressé à la régie [...] SA (ci-après : la régie), représentante de Z._____ SA,

propriétaire de l'immeuble, un dossier de candidature pour la location d'un appartement de 3 pièces sis [...]. Ce dossier était composé d'une lettre de candidature signée par les prénommés, d'un formulaire-type de demande de location établi par la régie, complété et signé par B._____, d'un extrait du registre des poursuites concernant ce dernier et d'une copie de sa carte d'identité.

Les nom et prénom de B._____ figurent en première page du formulaire de demande de location sous la rubrique « preneur du bail ». Suit notamment l'indication de son salaire mensuel, soit 5'100 fr. net. La seconde page de ce document est consacrée à la désignation d'une autre personne. En haut de cette page sont dactylographiés les termes « co-débiteur », « co-locataire », « occupant » et « conjoint », séparés par des traits verticaux. Sous ces termes, il est indiqué « Biffez ce qui ne convient pas ». B._____ a biffé uniquement le terme « co-débiteur » et a ajouté les termes « (*non mariés*) » après le terme « conjoint ». Il a ensuite inscrit les nom et prénom de C._____ ainsi que des données la concernant, notamment un revenu mensuel de 500 fr. et la mention du fait qu'elle était étudiante.

b) Le 12 juin 2017, B._____ a adressé à la régie un autre exemplaire du formulaire-type de demande de location concernant l'appartement précité. La première page de cet exemplaire contient les mêmes indications que la première page de l'exemplaire du 29 mai 2017. En revanche, sur la seconde page consacrée à la désignation d'une autre personne, seul le terme « co-débiteur » figurant en haut de la page n'est pas biffé. Il est ensuite notamment indiqué les nom et prénom de G._____ et que celui-ci perçoit un salaire mensuel de 12'500 francs. Sous la rubrique « Remarques éventuelles », il est écrit que « *le garant est le père de C._____, future occupante et détentrice de la RC-ménage actuelle* ». Ont été joints à ce document une copie du passeport de G._____, ses fiches de salaire, un extrait du registre des poursuites le concernant, des décomptes de primes d'assurance adressés à C._____ ainsi que des fiches de salaires de B._____.

3. a) Un contrat de bail à loyer dactylographié portant sur l'appartement en cause a été établi par la régie. Z._____ SA y est mentionnée comme bailleuse, tandis que les noms et prénoms de B._____ et de G._____ y figurent sous la rubrique « Locataires », avec la mention « (En cas de pluralité de locataires, ils s'engagent solidairement entre eux. [...]) ».

Ce contrat prévoit en outre que l'appartement sera occupé exclusivement par B._____ et C._____ et qu'il est réputé conclu une fois revêtu de la signature des deux parties.

La mention dactylographiée « Ainsi fait et signé en deux exemplaires à [...], le 19.06.2017 » figure au pied du contrat. Sont ensuite dactylographiés, à gauche, les termes « Les locataires », puis les noms et prénoms de B._____ et de G._____, et, à droite, les termes « Le bailleur / représentant », puis les noms et prénoms de deux collaborateurs de la régie, à savoir [...] et J._____. Toutes ces personnes ont apposé leur signature sur ou sous leur nom. Les nom et prénom de C._____ ont en outre été ajoutés de façon manuscrite en-dessous de ceux de G._____ et sa signature a été apposée au-dessus.

b) Une formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, aussi datée du 19 juin 2017, a été jointe au contrat, laquelle désigne également B._____ et G._____ comme locataires. Seul B._____ a cependant signé ce document, qui porte en outre les signatures des deux collaborateurs de la régie précités.

4. Par courriel du 21 juin 2017, B._____ a écrit ce qui suit à J._____ :

« G._____ est toujours inscrit comme locataire et non comme garant dans la version actualisée que vous m'avez envoyée.

Par ailleurs, son adresse est [...], comme indiqué dans la fiche de renseignement. »

Le même jour, J._____ lui a répondu en ces termes :

« Il est normal que G. _____ apparaisse dans l'intitulé et dans la signature. En tant que garant, la personne prend part au contrat.

Cependant, il ne sera pas occupant du logement mais uniquement codébiteur.

Nous sommes à votre disposition pour tout autre renseignement. »

5. Un état des lieux d'entrée s'est déroulé le 29 juin 2017, en présence de B. _____ et C. _____, ainsi que d'un collaborateur technique de la régie. Les constatations opérées à cette occasion ont fait l'objet d'un procès-verbal sur lequel les prénommés sont tous deux désignés comme locataires entrants. Ceux-ci et le collaborateur de la régie ont signé la dernière page de ce document.

6. a) Par demande du 30 septembre 2017, B. _____ et C. _____ ont pris les conclusions suivantes contre Z. _____ SA :

- « 1. Le loyer pour l'appartement au 3^{ème} étage objet [...] est excessif au sens des articles 269 et 269a CO.
2. Le loyer net pour l'appartement au 3^{ème} étage objet [...] est abaissé d'un montant de **950.- francs** par mois à partir du 1^{er} juillet 2017.
3. Le loyer net pour l'appartement au 3^{ème} étage objet [...] est fixé à **700.- francs** par mois dès le 1^{er} juillet 2017.
4. La propriétaire, Z. _____ SA est débitrice de tous les montants payés indûment par les locataires de l'appartement de 3 pièces loué au 3^{ème} étage objet [...] dès le 1^{er} juillet 2017, avec un intérêt de 5% l'an.
5. Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse. »

b) Dans sa réponse du 11 décembre 2017, Z. _____ SA a conclu, avec suite de frais et dépens, préalablement à ce que la procédure soit limitée à la question de la qualité pour agir de B. _____ et C. _____, principalement au rejet des conclusions de la demande.

c) Dans leurs déterminations du 22 janvier 2018, B. _____ et C. _____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des

conclusions prises par Z. _____ SA et à la recevabilité des conclusions de leur demande.

d) Par avis du 1^{er} février 2018, le Président du Tribunal des baux a informé les parties qu'il refusait de limiter la procédure à l'instruction et au jugement de la question de la qualité pour agir de B. _____ et C. _____.

e) Une première audience d'instruction et de jugement s'est déroulée le 22 mars 2018, lors de laquelle la cause a été suspendue pour permettre la mise en œuvre de mesures d'instruction.

Lors de la reprise d'audience du 7 juin 2018, [...], juriste employée de Z. _____ SA, a été entendue comme témoin.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit 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).

La réponse doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC). La partie adverse peut former un appel joint dans la réponse (art. 313 al. 1 CPC). L'appelant principal peut déposer un appel joint à l'encontre de l'appel principal déposé par sa partie adverse (ATF 141 III 302 consid. 2.4). La question de savoir si l'appelant principal peut par le biais de l'appel joint corriger son appel principal (par ex. s'il a voulu

attaquer un point dans son appel principal, mais a omis de prendre des conclusions) a été laissée ouverte (ATF 141 III 302 consid. 2.5).

1.2 En l'espèce, l'appel de B._____ et celui de Z._____ SA, formés en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui sont supérieures à 10'000 fr., sont recevables.

Il en va de même de l'appel joint formé par B._____ et C._____ dans leur réponse à l'appel de Z._____ SA, qui est dirigé contre les deux premiers nommés.

La question de la recevabilité des conclusions en réforme tendant au paiement d'une somme d'argent chiffrée contenues dans l'appel de B._____ et dans l'appel joint de B._____ et C._____ peut demeurer ouverte, ces actes devant de toute manière être rejetés pour les raisons qui suivent.

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 (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

2.2 Dans la mesure où l'appelante Z._____ SA fait valoir dans son appel un éventuel défaut de légitimation active, il convient de traiter ce grief avant les griefs concernant la question du paiement des parts de loyers versées en trop contenus dans l'appel de B._____ et l'appel joint

de B._____ et C._____, dès lors que l'admission de celui-ci entraînerait le rejet de ceux-là.

3.

3.1 L'appelante Z._____ SA fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que G._____ était intervenu au bail uniquement en tant que garant des obligations de B._____, et non en qualité de partie pour y prendre la place de sa fille et assumer les obligations de celle-ci, étant précisé qu'elle ne conteste pas que C._____ ne soit pas partie au bail. L'intéressée soutient que dans la mesure où la procédure a été introduite sans que G._____ ne soit désigné comme co-demandeur, l'autorité précédente aurait dû constater un défaut de légitimation active, B._____ et G._____ étant consorts nécessaires, et rejeter les conclusions de la demande.

3.2

3.2.1 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO ; ATF 128 III 419 consid. 2.2). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (TF 4A_200/2015 du 3 septembre 2015 consid. 4.1.1 et les références citées). La recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; ATF 125 III 305 consid. 2b). Déterminer ce qu'un cocontractant savait et voulait au moment de conclure relève des constatations de fait (ATF 131 III 606 consid. 4.1 ; ATF 130 III 102 consid. 4.2 ; ATF 128 III 419 consid. 2.2).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 133 III 675 consid. 3.3). Le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 consid. 4.2). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1). Ainsi, l'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées, à l'exclusion des événements postérieurs (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 119 II 449 consid. 3a). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 ; ATF 133 III 61 consid. 2.2.1).

3.2.2 Pour les baux d'habitations, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. L'usage normal des locaux d'habitation autorise l'hébergement des membres de la famille et des proches du locataire (ATF 136 III 186 consid. 3.1.2 et les références citées). L'usage soigneux de la chose louée dans le sens de l'art. 257f al. 1 CO n'empêche pas le locataire d'héberger des membres de sa famille, à l'instar d'un frère, ainsi que des proches, dont font partie les amis. Le locataire n'est du reste même pas tenu d'occuper personnellement le logement dont l'usage lui est cédé contre paiement d'un loyer, à moins que le contraire n'ait été stipulé (ATF 136 III 186 consid. 3.2.2).

Selon le Tribunal fédéral (ATF 136 III 431 consid. 3.3), les colocataires, qu'ils soient conjoints, partenaires enregistrés ou simples colocataires, forment une consorité matérielle nécessaire et doivent agir ensemble pour contester le loyer. Les consorts nécessaires doivent agir ensemble ou être mis en cause ensemble (cf. art. 70 al. 1 CPC). Lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5).

3.3

3.3.1 Les premiers juges ont considéré en premier lieu que si le contrat de bail et la formule officielle de notification de loyer désignaient B._____ et G._____ en qualité de locataires et si G._____ avait également signé ce contrat, il convenait toutefois de ne pas s'arrêter à ces éléments. Ils ont relevé qu'initialement, c'était B._____ et C._____ qui souhaitaient devenir colocataires, mais que le faible revenu de cette dernière avait conduit la régie à refuser sa candidature. Selon les magistrats, le remplacement de C._____ par son père s'expliquait par le dessein de la régie de garantir les intérêts financiers de la bailleuse, mais rien n'indiquait qu'elle aurait voulu atteindre ce but en obtenant l'engagement d'un autre locataire aux côtés de B._____. Ainsi, B._____ et G._____ avaient choisi de proposer ce dernier comme garant en lieu et place d'un colocataire à la solvabilité douteuse, dès lors que le terme de « co-locataire » avait été biffé sur le formulaire de demande de location complété le 12 juin 2017. De plus, le comportement de G._____ ne dénotait aucune volonté d'entrer dans les rapports de bail en qualité de colocataire. Ensuite, l'autorité précédente a présumé de l'échange de courriels du 21 juin 2017 entre B._____ et J._____ qu'une première version du bail - qui ne figurait pas au dossier - désignant déjà G._____ comme colocataire avait été établie. Elle a inféré de cette circonstance que le contrat de bail figurant au dossier constituait une deuxième version du bail et qu'il fallait plutôt retenir que cette deuxième version, bien que datée du 19 juin 2017, avait été signée par les locataires au plus tôt le 21

juin 2017, soit dans tous les cas à une date postérieure à l'échange de courriels précité.

Contre ce raisonnement, l'appelante Z. _____ SA expose que les faits établiraient que la volonté concordante des parties serait que G. _____ soit partie au bail litigieux. Elle relève en particulier que B. _____ et C. _____ auraient démontré, avant et après la signature du bail, qu'ils souhaitaient louer ensemble l'appartement, mais qu'ils n'auraient en revanche jamais voulu que B. _____ soit le seul locataire. En refusant de contracter avec C. _____ et en exigeant qu'une personne plus solvable prenne sa place dans le contrat, la bailleuse aurait clairement montré qu'elle n'entendait pas conclure le bail avec un seul locataire, ce que B. _____ aurait compris en remplissant le second formulaire de demande de location du 12 juin 2017. Ainsi, l'expression de la volonté contenue dans ce document serait exactement reprise dans le bail litigieux, car B. _____ et G. _____ y sont désignés comme locataires et auraient signé le bail à ce titre, le contrat indiquant par ailleurs qu'ils « s'engagent solidairement entre eux », car la formule officielle de fixation du loyer au début de bail leur a été adressée conjointement et les désigne tous deux comme locataires et car le bail précise que l'appartement est occupé par B. _____ et C. _____. L'appelante indique encore que dans leurs écritures, B. _____ et C. _____ auraient affirmé que G. _____ avait voulu être le garant de sa fille et non pas de B. _____. Or G. _____ n'aurait pu garantir les engagements de sa fille uniquement en prenant part au bail. Pour l'appelante, une interprétation objective selon le principe de la confiance aboutirait au même résultat. Se référant à un arrêt du Tribunal fédéral, elle expose qu'il serait parfaitement possible d'être partie à un bail sans aucune intention, ni initiale, ni subséquente, d'occuper les locaux, ce qui ressortirait d'ailleurs d'une jurisprudence constante selon laquelle le locataire ne serait pas tenu d'occuper personnellement les locaux dont l'usage lui est cédé. Ainsi, l'argument des premiers juges en vertu duquel un engagement en qualité de locataire présuppose nécessairement la volonté d'une certaine maîtrise du logement et, de façon plus générale, des rapports de bail serait erroné. Au contraire, selon l'appelante, aucune des parties n'aurait voulu que B. _____ soit son seul

cocontractant et sa volonté de disposer d'un partenaire contractuel plus solvable que le seul prénommé aurait été clairement exprimée. Elle aurait indiqué de manière reconnaissable que, ensemble, B._____ et C._____ ne constituaient pas un partenaire suffisamment solvable, de sorte qu'elle ne pourrait pas avoir voulu conclure avec B._____ uniquement. De même, du côté de B._____ et C._____, il n'aurait clairement pas non plus été voulu que B._____ soit le seul cocontractant puisque C._____ aurait tenté à de multiples reprises de devenir partie contre la volonté de la bailleuse, en particulier en apposant sa signature sur le contrat et en participant à l'état des lieux d'entrée. Compte tenu de ces éléments, l'appelante considère que G._____ revêt la qualité de colocataire aux côtés de B._____ et qu'il y aurait consorité matérielle nécessaire au sens de l'art. 70 al. 1 CPC, de sorte ceux-ci auraient dû agir conjointement pour contester le loyer initial, ce qui n'avait pas été fait et entraînerait ainsi un défaut de légitimation active.

3.3.2 En l'espèce, le raisonnement des premiers juges ne résiste pas à l'examen. En effet, à deux reprises, ils se détachent du texte clair du contrat de bail et de la formule officielle de notification de loyer en début de bail pour se livrer à une interprétation pour le moins sujette à caution.

S'agissant de la volonté réelle des parties, force est de constater qu'il ressort clairement des faits qu'initialement, B._____ et C._____ souhaitaient louer le logement ensemble. En particulier, B._____ n'a jamais exprimé la volonté de louer l'appartement seul. Ainsi, lorsque l'appelante Z._____ SA a refusé de contracter avec C._____, qui n'était pas solvable, et a exigé qu'une personne plus solvable prenne sa place dans le contrat, l'intéressée a clairement démontré qu'elle n'entendait pas conclure le bail avec un seul locataire, ce que B._____ a effectivement compris en remplissant le second formulaire de demande de location du 12 juin 2017. C'est ainsi que B._____ et G._____ sont désignés en qualité de locataires et signent le bail à ce titre, qu'il est indiqué dans le contrat qu'ils « s'engagent solidairement entre eux » et que la formule officielle leur est adressée conjointement. Il ressort de ces éléments que la volonté des parties était que G._____ s'engage comme

colocataire aux côtés de B._____. Il ne résulte dans tous les cas pas des faits que les parties avaient la volonté que B._____ s'engage comme unique locataire et que G._____ s'engage comme simple garant de celui-ci.

Quand bien même on devrait considérer que la volonté réelle des parties n'est pas clairement établie, on parviendrait au même résultat en interprétant les déclarations et comportements des parties selon la théorie de la confiance. En effet, contrairement au raisonnement opéré par les premiers juges, il n'y avait pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte du contrat adopté par les cocontractants, dès lors lorsqu'il n'existait aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspondait pas à leur volonté. Le contrat de bail et la formule officielle désignent sans aucune ambiguïté B._____ et G._____ comme locataires. Il est clair également aux yeux des parties que c'est bien C._____ qui avait l'intention d'occuper les locaux avec B._____, et, comme admis par le Tribunal fédéral, sauf stipulation contraire, le locataire n'est pas tenu d'occuper lui-même la chose louée. Ainsi, on ne peut rien tirer du fait que ce ne soit pas G._____ qui occupe les locaux ni même que ce soit C._____ plutôt que son père qui ait participé à l'état des lieux d'entrée. De même, rien ne justifiait que les premiers juges s'écartent de la date indiquée dans le contrat de bail signé par les parties, au motif que l'échange de courriels du 21 juin 2017 impliquerait qu'une première version du bail mentionnant déjà G._____ comme colocataire aurait été établie par la régie. Force est de constater que si cette première version du bail avait bel et bien existé, elle devait, ou à tout le moins aurait dû, être alléguée et produite par B._____ et C._____, ce qui n'a pas été fait. Il ne s'agit que suppositions et conjonctures. Il faut dès lors considérer que rien ne justifiait de s'écarter de la date indiquée dans le contrat de bail.

Compte tenu de ces éléments, l'autorité précédente aurait dû considérer que G._____ revêt la qualité de colocataire et, partant de consort matériel nécessaire pour contester le loyer initial, aux côtés de B._____, et aurait dû rejeter les conclusions de la demande du

30 septembre 2017 pour défaut de légitimation active puisque les prénommés devaient agir conjointement, ce qu'ils n'ont pas fait.

Ces considérations scellent le sort de l'appel de B. _____ et de l'appel joint, qui ne peuvent être que rejetés.

4

4.1 En définitive, l'appel de B. _____ et l'appel joint de B. _____ et C. _____ doivent être rejetés, l'appel de Z. _____ SA devant être admis et le jugement réformé en ce sens que la demande du 30 septembre 2017 est rejetée.

On précisera qu'il n'y a pas lieu de revoir la répartition des frais de première instance puisque la procédure devant le Tribunal des baux est gratuite (art. 12 al. 1 LJB [Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]) et que les exceptions prévues par l'art. 12 al. 2 et 3 LJB ne sont pas réalisées.

4.2 Vu l'issue des appels et de l'appel joint, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés au total à 2'369 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]) - à savoir 780 fr. pour l'appel de B. _____, 780 fr. pour l'appel de Z. _____ SA et 809 fr. pour l'appel joint de B. _____ et C. _____ -, seront mis à la charge de C. _____ par 794 fr. 50 ([780 fr. : 2] + [809 fr. : 2]) et de B. _____ par 1'574 fr. 50 (780 fr. + [780 fr. : 2] + [809 fr. : 2]), en application de l'art. 106 al. 1 et 3 CPC. On précisera que le dispositif du présent arrêt adressé aux parties le 15 juillet 2019 mentionne erronément à son chiffre V que les frais judiciaires de deuxième instance de 2'369 fr. tels que déterminés ci-dessus sont mis à la charge de C. _____ par 794 fr. (au lieu de 794 fr. 50) et de B. _____ par 1'584 fr. (au lieu de 1'584 fr. 50). Dans la mesure où il s'agit d'une erreur due à une inadvertance manifeste, le chiffre V du dispositif sera rectifié d'office (art. 334 al. 1 CPC).

B._____ et C._____, solidairement entre eux, verseront ainsi à Z._____ SA la somme de 780 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

B._____ et C._____, solidairement entre eux, verseront en outre à Z._____ SA de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 3'000 fr. (art. 7 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 de Z._____ SA est admis.
- II. L'appel de B._____ est rejeté.
- III. L'appel joint de C._____ et B._____ est rejeté.
- IV. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif comme il suit :
 - I. La demande déposée le 30 septembre 2017 par C._____ et B._____ est rejetée.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- V. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'369 fr. (deux mille trois cent soixante-neuf francs), sont mis à la charge de l'intimée C._____ par 794 fr. 50 (sept cent nonante-quatre francs et cinquante centimes) et de l'intimé B._____ par 1'574 fr. 50 (mille cinq cent septante-quatre francs et cinquante centimes).

VI. Les intimés C._____ et B._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante Z._____ SA la somme de 3'780 fr. (trois mille sept cent huitante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

VII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 15 juillet 2019, est notifié en expédition complète à :

- Mme Marie-Christine Charles (pour B._____ et C._____),
- Me Isabelle Salomé Daïna (pour Z._____ SA),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président 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).

Le greffier :