

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 juillet 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
M. Perrot et M. Oulevey, juges
Greffière : Mme Egger RoCHAT

Art. 269a let. c CO ; 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par, , et **E.Z.**_____, à Lausanne, défenderesses, contre le jugement rendu le 26 juin 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelantes d'avec **Q.**_____, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 26 juin 2019, envoyé pour notification le 14 février 2020 (cause référencée [...]), le Tribunal des baux a prononcé que les défenderesses C.Z._____, B.Z._____ et D.Z._____ devaient, solidairement entre elles, payer à la demanderesse Q._____ la somme de 3'300 fr. correspondant au loyer perçu en trop depuis le 1^{er} août 2015 jusqu'au 31 octobre 2015 (I), que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (II) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées, dans la mesure où elles étaient recevables (III).

En droit, les premiers juges ont constaté la nullité du loyer litigieux par jugement préjudiciel du 26 avril 2018. En raison de la nullité partielle du contrat de bail en application de l'art. 270 al. 2 CO, ils ont fixé le loyer initial au regard des dispositions de protection contre les loyers abusifs, en particulier l'art. 269a CO. L'immeuble litigieux étant récent, ils ont considéré comme critère absolu de fixation du loyer le rendement brut du bien permettant de couvrir les frais, critère qui a la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif. En tenant compte du taux hypothécaire de référence de 1,75 %, majoré de 2 à 2,5 % selon la pratique, ils ont retenu un taux total de rendement brut de 4 %. Sur la base d'un coût d'investissement total de 7'862'470 fr., montant comprenant le coût du terrain et le coût de construction de l'immeuble comprenant quatorze logements et les places de parking y attenantes dans le garage, les magistrats ont retenu un rendement brut annuel admissible de 314'498 fr. (4 % de 7'862'470 fr.) pour l'immeuble entier, la surface totale des quatorze appartements étant de 1'619 m². Dès lors que chaque appartement dispose d'une place de parc au garage, ils ont considéré que la surface en mètres carrés comme clé de répartition des coûts entre les appartements était correcte. L'appartement litigieux étant d'une surface de 117,4 m², ils ont retenu que le rendement brut annuel admissible pour celui-ci était de 22'805 fr. 55 (314'498 fr. 80 / 1'619 m² x 117,4 m²), soit un loyer admissible de 1'900 fr. par mois. Les premiers juges ont ainsi déterminé le loyer initial net de l'appartement et de la

place de parc loués à 1'900 fr. par mois. Partant, le montant mensuel des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime correspondait à la différence entre le loyer mensuel net de l'appartement avec la place de parking initialement convenu et le loyer mensuel net fixé par le présent jugement pour ces deux objets, à savoir 1'100 fr. (soit 3'000 fr. [= 2'750 fr. de loyer net + 250 fr. de parking] - 1'900 fr.). Les magistrats ont ainsi exclu la fixation du loyer litigieux au regard des loyers usuels du quartier, ainsi que sur la base des statistiques provenant de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

B. Le 17 mars 2020, C.Z._____, B.Z._____, D.Z._____ et E.Z._____ ont interjeté appel contre le jugement précité en concluant, avec suite de dépens, à l'admission des conclusions 1 à 7 (I) (dont le teneur est mentionnée ci-dessous aux considérants 3 à 8), à ce qu'il soit constaté qu'il y avait utilisation abusive par la locataire de la « communication de la formule loyer initial », la locataire faisant usage de l'art. 270 al. 2 CO pour d'autres fins que celles prévues par le CO (II) et à ce que soit ainsi constatée la validité du loyer initial (III) et, subsidiairement, à ce qu'il soit constaté qu'il n'y avait pas d'enrichissement illégitime (IV), que le loyer était conforme à la chose louée (V), que le revenu locatif de l'appartement en litige correspondait à un environnement et à la finition d'un logement-standing (VI) et que le loyer de 2'750 fr. par mois, place de parc non comprise, était conforme (VII).

A l'appui de leur appel, les appelantes ont produit des pièces numérotées de 01 à 13, dont une lettre établie le 6 mars 2020 par la banque [...] SA (pièce 12). Cette dernière décrit son approche dans le cadre du financement de l'immeuble litigieux qui était d'avoir des loyers minimum basés sur le montant du prêt, soit 6'100'000 fr., et calculés selon des intérêts hypothécaires à 5 %, un amortissement à 1 % et des frais d'exploitation à 1 %, soit un total de 427'000 fr., montant minimum que les loyers devaient atteindre. Sur la base des loyers comparatifs du

marché à cette période, la banque avait admis un état locatif de 460'000 fr. au vu de la qualité et de l'emplacement de l'objet.

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

1. Par acte notarié du 18 juin 2012, F.Z. _____ a donné à ses filles, C.Z. _____, B.Z. _____ et D.Z. _____ la parcelle n° [...] sise à l'avenue [...], à Lausanne, dont elles sont devenues copropriétaires à parts égales.

A la même date, cet immeuble a été grevé d'un usufruit en faveur d'E.Z. _____, leur mère.

2. Les 17 et 18 janvier 2012, la banque [...] SA, en qualité de donneur de crédit, et F.Z. _____, en qualité de preneur de crédit, ont conclu une convention prévoyant une limite de crédit d'un montant maximum de 6'100'000 francs. Le financement des coûts de construction se composait de 1'450'000 fr. pour le terrain, équivalent au total des fonds propres, d'un crédit de construction de 6'100'000 fr., le total du financement des coûts de construction étant de 7'550'000 francs.

3. Inscrite au Registre du commerce le 9 juillet 2012, la société Z. _____ Sàrl a pour but « tous travaux d'architecture, d'urbanisme, de dessins, de gestion de chantier et d'expertise en matière immobilière ; la gestion administrative, locative et technique des immeubles d'habitation ou commerciale, qui soient à loyer libre ou modéré ».

4. En 2015, un bâtiment de quatorze appartements a été érigé sur la parcelle décrite sous chiffre 1, soit douze de 4,5 pièces et deux de 2,5 pièces, à raison de deux appartements par étage. Une place de parc dans un parking couvert est à disposition de chaque appartement.

Par procuration intitulée « Procuration de contrat de gérance » et signée par C.Z._____, B.Z._____ et D.Z._____ le 21 juillet 2015, celles-ci ont confié le pouvoir de conclure et résilier des baux à la société Z._____ Sàrl. Le même jour, son administrateur F.Z._____ a signé et remis une procuration en faveur d'E.Z._____, collaboratrice de cette société, afin de lui déléguer ce pouvoir.

5. Les 10 et 16 juillet 2015, Q._____ et Z._____ Sàrl, par l'intermédiaire d'E.Z._____, ont signé un contrat de bail à loyer indiquant Q._____ comme la première locataire « pa. [...] sàrl » et C.Z._____, B.Z._____ et D.Z._____, représentées par Z._____ Sàrl, comme propriétaires-baillereses. Ce contrat porte sur l'appartement n° [...] de 4,5 pièces, d'une surface approximative de 117 m², sis au 4^e étage de l'immeuble susmentionné au chiffre 1 ci-dessus et précise que l'immeuble est neuf et mis en exploitation en juillet 2015. Le contrat est de durée déterminée, commençant le 1^{er} août 2015 et se terminant le 30 juin 2018.

Selon ce contrat de bail, le loyer mensuel net est de 2'750 fr., auquel s'ajoutent 300 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude et frais accessoires et 250 fr. de place de parc, ce qui aboutit à un loyer total de 3'300 fr. par mois.

La garantie de loyer de 8'500 fr. correspond à trois mois de loyer net auquel s'ajoute un mois de loyer pour la place de parc.

La clause additionnelle 11.1 du contrat de bail prévoit que « le loyer et les charges pour la période du 1^{er} août 2015 au 31 août 2015 de 3'300 fr. sont payés à la signature des présentes [...] ».

6. Le 10 août 2015, Q._____ et E.Z._____ ont effectué l'état des lieux d'entrée. A la suite de mésententes au sujet de défauts ou problèmes de finition dans l'appartement, E.Z._____ a proposé à Q._____ de résilier le bail d'un commun accord, le bail ayant ainsi pris fin le 31 octobre 2015.

7. Le 5 janvier 2016, lors de la première consultation auprès de son avocate, Q._____ a eu connaissance de la possibilité d'invoquer la nullité du loyer du contrat de bail susmentionné faute de remise de la formule officielle de notification de loyer initial à la conclusion du bail.

8. Le 1^{er} février 2016, Z._____ Sàrl a établi un document contenant un tableau 5a intitulé « Surface nette appartement » et un tableau 5c intitulé « Etat locatif ».

Il ressort du tableau 5a que l'appartement n° [...] a une surface « USPI » (Union suisse des professionnels de l'immobilier) de 117,4 m², laquelle inclut la surface nette composée des pièces du logement, des passages-seuils et de deux réduits, ainsi que la surface accessoire composée d'une cave et d'un balcon.

L'état locatif se présente de la manière suivante :

Appellation	Etage	Pièces	Surface m ²	Loyer net	Charges	Place de parking	Loyer brut	Revenu locatif/an
Appartement [...]	rez	4,5	122.1	2'950	300	250	3'500	38'400
Appartement [...]	Rez	4,5	116.8	2'600	300	250	3'150	34'200
Appartement [...]	1 ^{er}	4,5	116.3	2'600	300	250	3'150	34'200
Appartement [...]	1 ^{er}	4,5	116.3	2'500	300	250	3'050	33'000
Appartement [...]	2 ^{ème}	4,5	116.7	2'750	300	250	3'300	36'000
Appartement [...]	2 ^{ème}	4,5	116.8	2'650	300	250	3'200	34'800
Appartement [...]	3 ^{ème}	4,5	117.1	2'800	300	250	3'350	36'600
Appartement [...]	3 ^{ème}	4,5	117.1	2'700	300	250	3'250	35'400
Appartement [...]	4 ^{ème}	4,5	117.4	2'850	300	250	3'400	37'200
Appartement [...]	4 ^{ème}	4,5	117.4	2'750	300	250	3'300	36'000
Appartement [...]	5 ^{ème}	4,5	117.9	2'850	300	250	3'400	37'200
Appartement [...]	5 ^{ème}	4,5	117.9	2'750	300	250	3'300	36'000
Appartement [...]	6 ^{ème}	3,5	104.3	2'200	150	200	2'550	28'800
Appartement [...]	6 ^{ème}	3,5	105.1	2'200	150	200	2'550	28'800
			1'619	37'150	3'900	3'400	44'450	486'600

Le 23 décembre 2016, Q. _____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : l'autorité de conciliation) d'une requête contre C.Z. _____, B.Z. _____ et D.Z. _____, copropriétaires, ainsi qu'E.Z. _____, usufruitière.

Le 17 mars 2017, la conciliation ayant échoué, l'autorité de conciliation a délivré une autorisation de procéder.

9.

9.1 Par demande du 28 avril 2017 déposée contre C.Z._____, B.Z._____, D.Z._____ et E.Z._____ auprès du Tribunal des baux, Q._____ a conclu, avec suite de frais, à ce que le loyer initial de l'appartement qu'elle avait loué aux défenderesses soit fixé à 1'000 fr. au maximum du 1^{er} août au 31 octobre 2015 (I), à ce que les défenderesses lui restituent les montants versés en trop du 1^{er} août au 31 octobre 2015 dans les dix jours dès jugement définitif et exécutoire (II), à ce que la garantie de loyer qu'elle avait constituée en début de bail soit intégralement libérée en sa faveur (III), à ce qu'ordre soit donné à la partie bailleuse de retirer immédiatement la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de Lausanne introduite contre elle (IV).

Sans opposition des parties, la Présidente du Tribunal des baux a disjoint les conclusions III et IV précitées pour les joindre à la cause enregistrée sous la référence [...] qui opposait C.Z._____, B.Z._____ et D.Z._____ à Q._____ au sujet d'une prétention de ces dernières en remboursement de frais de remise en état après le départ de la locataire. Les parties sont parvenues à un accord sur ces conclusions III et IV en audience du 22 novembre 2017.

Par acte du 19 juin 2017, E.Z._____, agissant pour elle-même et les trois autres défenderesses, a conclu à l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle n'était plus usufruitière de l'immeuble litigieux depuis la fin de l'année 2016.

Par déterminations du 29 juin 2017, C.Z._____, B.Z._____ et D.Z._____ ont conclu, avec suite de frais, à l'irrecevabilité de la demande (I) et, subsidiairement, au constat de la conformité du loyer de l'ex-locataire de l'appartement n° [...] à ceux pratiqués dans le quartier et à la particularité des finitions de l'appartement (II) et au rejet de la demande de réduction de loyer dans la mesure où elle était recevable (III).

Le 25 septembre 2017, Q._____ s'est déterminée sur cette écriture.

9.2 Le 29 novembre 2017, le Tribunal des baux a tenu une audience lors de laquelle la partie défenderesse a pris une conclusion reconventionnelle, en remplacement d'une conclusion V formulée par lettre du 23 novembre 2017, tendant à ce que la plainte pénale déposée par l'ex-locataire Q._____ auprès du « Ministère public - Tribunal de police VD » soit retirée compte tenu de la transaction du 22 novembre 2017.

Q._____ a conclu, avec suite de frais, à l'irrecevabilité de cette conclusion et, subsidiairement, à son rejet.

Lors de cette audience, deux témoins ont été entendus et Q._____ a été interrogée en qualité de partie.

10. Par lettre du 9 janvier 2018, la banque [...] SA a remis aux bailleuses un contrôle de crédit de construction établi pour leur suivi durant la période 2012-2015. Il résulte de la lecture de ce document que le coût au 14 novembre 2014 s'établissait à 7'862'470 fr., soit 6'139'470 fr. pour la construction et 1'723'000 fr. pour le terrain.

11.

11.1 Lors de l'audience du 28 février 2018, après avoir interrogé Q._____ et E.Z._____, le Tribunal des baux a informé les parties qu'il rendrait un jugement préjudiciel sur la seule question de la validité du loyer initial.

Par jugement préjudiciel du 26 avril 2018, le Tribunal des baux a prononcé la nullité du loyer initial prévu dans le contrat conclu le 16 juillet 2015 entre la demanderesse Q._____ et les défenderesses C.Z._____, B.Z._____ et D.Z._____ au sujet de l'appartement n° [...] au 4^{ème} étage de l'immeuble sis à l'avenue [...], à Lausanne.

Dans ce jugement, le Tribunal des baux a considéré qu'E.Z._____, usufruitière de l'immeuble lors de la conclusion du bail

litigieux, ne figurait sur ledit contrat qu'en qualité de représentante des bailleuses et n'avait donc pas personnellement la qualité de co-bailleuse. Il a en outre estimé que l'appartement n° [...], n'ayant pas au moins six pièces, ne pouvait pas être qualifié de logement de luxe, de sorte que les dispositions relatives à la protection contre les loyers abusifs étaient applicables. Selon les magistrats, il se justifiait de douter que la formule officielle de notification du loyer initial ait été remise à la locataire lors de la conclusion du contrat de bail litigieux, remise de la formule qui était de toute manière irrégulière puisque le formulaire utilisé n'avait pas été agréé par le canton de Vaud. La communication de cette formule officielle étant dès lors nulle, le loyer convenu l'était aussi.

Par arrêt du 3 décembre 2018, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal a confirmé ce jugement préjudiciel, contre lequel aucun recours n'a été déposé au Tribunal fédéral.

11.2 Par courrier du 30 avril 2019, Q._____ a pris une nouvelle conclusion IIbis tendant à ce que les défenderesses lui doivent immédiat paiement d'un montant de 6'000 fr., avec intérêt à 5 % dès le 28 avril 2017, dans les dix jours dès jugement définitif et exécutoire.

Le 3 mai 2019, les défenderesses ont conclu au rejet de cette nouvelle conclusion et ont réclamé la condamnation de la « locataire-conseil » à s'acquitter de la somme de 1'500 fr. pour démarche téméraire.

11.3 Le 26 juin 2019 s'est tenue l'audience de jugement.

En droit :

1. A teneur de l'art. 308 CPC, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (al. 1 let. a) si, s'agissant d'affaires patrimoniales, la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (al. 2). En l'occurrence, l'objet du litige porte sur un

loyer initial net de 2'750 fr., dont la locataire a demandé une réduction à 1'000 fr. pour la période du 1^{er} août au 31 octobre 2015 et sur le paiement de la somme de 6'000 fr. requis par la locataire, de sorte que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions, égale à 11'250 fr. (3 x [2'750 fr. - 1'000 fr.] + 6'000 fr.), est supérieure à 10'000 francs.

Pour être recevable, l'appel doit être déposé par une partie ayant un intérêt digne de protection au sens de l'art. 59 al. 2 let. a CPC. En l'occurrence, le Tribunal des baux a retenu dans son jugement préjudiciel du 26 avril 2018, confirmé par la Chambre des recours civile le 3 décembre 2018, que le contrat de bail liait l'intimée aux seules appelantes C.Z._____, B.Z._____ et D.Z._____, mais pas à E.Z._____. Cette dernière n'était pas mentionnée dans le contrat litigieux et n'était intervenue qu'en qualité de collaboratrice de Z._____ Sàrl, elle-même représentante des bailleuses.

Dans la mesure où E.Z._____, qui figure comme partie appelante dans l'acte du 17 mars 2020, ne conteste pas son absence de qualité de partie, appréciation que les premiers juges ont maintenue dans le jugement querellé, elle n'a, faute d'intérêt digne de protection, pas qualité pour faire appel.

Ecrit et motivé, déposé dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC) auprès de l'autorité compétente (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, BLV 173.01]), l'appel est recevable en tant qu'il émane de C.Z._____, B.Z._____ et D.Z._____, mais est irrecevable en tant qu'il émane d'E.Z._____.

S'agissant des conclusions telles que formulées dans l'acte d'appel, la question de leur recevabilité peut rester ouverte, sous réserve de ce qui sera développé dans les considérants ci-dessous. D'une part, on comprend que les appelantes contestent la réduction du loyer initial et la restitution de la somme de 3'300 fr. à l'intimée à titre d'enrichissement

illégitime. D'autre part, elles ne sont pas assistées d'un conseil professionnel.

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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile [ci-après : CR CPC], 2^e éd. 2019, 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). Toutefois, le libre pouvoir d'examen ne signifie pas que le juge d'appel soit tenu, comme une autorité de première instance, d'examiner toutes les questions de fait ou de droit qui peuvent se poser, lorsque les parties ne les font plus valoir devant lui. Sous réserve de vices manifestes, il peut se limiter aux arguments développés contre le jugement de première instance dans la motivation écrite (Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, 2018, n. 2.2.2 ad art. 310 CPC et réf. cit.).

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

Cependant, l'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple – qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale –, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC (ATF 141 III 569 consid. 2.3). La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 125 III 231 consid. 4a, JdT 2000 I 194). Selon la volonté du

législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue, mais ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). En effet, cette maxime ne fait pas du juge l'avocat des parties. Ces dernières doivent participer activement à la procédure. Elles doivent recueillir elles-mêmes les éléments du procès, c'est-à-dire exposer les faits et fournir les moyens de preuve (D. Lachat/B. Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers [ci-après : Procédure], 2019, chap. 5.3.6.3 p. 237). Néanmoins, en vertu de son devoir d'interpellation, le juge aide les parties en leur posant des questions adéquates. Il doit ainsi les amener à alléguer et à établir les faits, tel que prévu à l'art. 247 al. 1 CPC, et attirer leur attention sur leur devoir de participer à la production de preuves (D. Lachat/B. Lachat, Procédure, n. 5.3.6.3 p. 238).

2.3 Les pièces produites à l'appui de l'appel ne sont recevables qu'aux conditions cumulatives de l'art. 317 al. 1 CPC qui prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte qu'aux conditions d'être invoqués ou produits sans retard (let. a) et de ne pas avoir pu être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b) (D. Lachat/B. Lachat, Procédure, n. 6.2.3.7). En particulier, il n'est pas admissible d'introduire en appel un vrai novum dans le but de prouver un fait qui, en faisant preuve de la diligence requise, aurait déjà pu être présenté en première instance (TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4 ; Colombini, op. cit., n. 1.4.1.3 ad art. 317 CPC).

En l'occurrence, s'agissant des pièces 01, 02, 03a et 03b, 08a et 07, soit la lettre du 9 janvier 2018 de la banque [...] SA portant sur le décompte des paiements effectués entre début 2012 et fin 2015 relatifs à la construction de l'immeuble litigieux, qui figurent au dossier de première instance, elles sont recevables.

La pièce 12, qui est une attestation de la banque [...] SA sur sa politique de prêt en matière immobilière, est certes postérieure au jugement attaqué, mais elle porte sur des faits bien antérieurs à celui-ci.

Or, les appelantes n'expliquent pas pourquoi elles n'avaient pas requis et produit cette attestation en première instance déjà. Cette pièce est donc irrecevable.

Concernant les pièces 05, 06 et 13, seules les pages qui figurent déjà au dossier de première instance sont recevables. En effet, s'agissant de la pièce 05 qui est la convention de crédit conclue les 17 et 18 janvier 2012, les appelantes n'avaient produit en première instance que les pages 1 et 6 de la convention, de sorte que les pages 2 à 5 sont irrecevables, les appelantes n'expliquant pas les raisons qui les auraient empêchées de produire ces pages malgré toute leur diligence requise à cet effet. Ainsi, aucun taux d'intérêt ne peut être repris de cette pièce.

S'agissant des pièces 08b, 09 et 11, elles sont irrecevables, puisque, datées des 14 septembre et 31 décembre 2015 et étant antérieures à la reddition du jugement querellé, les appelantes n'exposent pas ce qui les aurait empêché de les produire malgré toute leur diligence requise à cet effet. Il en est de même pour la pièce 10, étant précisé que cette pièce n'est de toute façon pas pertinente dès lors qu'elle ne concerne pas le bien immobilier litigieux.

3.

3.1 Dans leur conclusion 1, les appelantes font valoir qu'elles ont démontré que l'intimée n'a jamais été soumise à la contrainte de recherche d'un logement et que le logement litigieux dit « de standing » ne rentre pas dans la catégorie de logements à pénurie. Cela d'autant plus que l'appartement actuellement occupé par l'intimée aurait non seulement déjà été pressenti par son agent lors de la location de l'appartement litigieux, mais serait aussi situé dans un quartier où les loyers pratiqués seraient semblables à celui de l'appartement litigieux.

Partant, dans leur conclusion 2, elles demandent la révision du jugement du Tribunal des baux du 26 avril 2018, communiqué le 18 octobre 2018.

3.2 Aux termes de l'art. 328 al. 1 let. a CPC, une partie peut demander la révision de la décision entrée en force au tribunal qui a statué en dernière instance lorsqu'elle découvre après coup des faits pertinents ou des moyens de preuve concluants qu'elle n'avait pu invoquer dans la procédure précédente, à l'exclusion des faits et moyens de preuve postérieurs à la décision. Par autorité ayant statué en dernière instance, le législateur entend le tribunal qui a statué en dernier lieu sur la question topique qui pose problème (Schweizer, CR CPC, 2019 n. 12 ad art. 328 CPC). Selon l'art. 328 al. 1 let. b CPC, la voie de la révision est ouverte lorsqu'une procédure pénale établit que la décision a été influencée au préjudice du requérant par un crime ou un délit, même si aucune condamnation n'est intervenue ; si l'action pénale n'est pas possible, la preuve peut être administrée d'une autre manière. Ou, selon la let. c de l'art. 328 al. 1 CPC, cette voie est ouverte lorsque la partie fait valoir que le désistement d'action, l'acquiescement ou la transaction judiciaire n'est pas valable. En outre, la voie de la révision est ouverte pour violation de la convention du 4 novembre 1950 de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH) à certaines conditions (art. 328 al. 2 CPC).

Selon l'art. 329 al. 1 CPC, le délai pour demander la révision est de 90 jours à compter de celui où le motif de révision est découvert. Selon l'al. 2 de cette disposition, le droit de demander la révision se périmé par dix ans à compter de l'entrée en force de la décision, à l'exception des cas prévus à l'art. 328 al. 1 let. b CPC.

3.3 En l'espèce, la Cour d'appel civile est incompétente pour statuer sur la révision d'un jugement du Tribunal des baux ayant fait l'objet d'un recours à la Chambre des recours civile. En effet, la compétence appartient à la juridiction qui a rendu le jugement dont on demande la révision. Or, en rejetant le recours déposé par les bailleuses contre le jugement préjudiciel du Tribunal des baux et en confirmant ce jugement par arrêt du 3 décembre 2018, cette autorité est la dernière à

avoir statué sur la nullité du loyer initial à la suite de l'invalidité de la formule officielle prononcée par le Tribunal des baux.

Au demeurant, les appelantes n'invoquent ni un jugement pénal, ni un vice du consentement à une transaction, ni une violation de la CEDH ; la seule cause de révision entrant en considération est celle de l'art. 328 al. 1 let. a CPC. Cependant, elles n'invoquent pas de faits nouveaux, soit des faits découverts ou connus après le jugement, à l'appui de leurs moyens, mais des faits passés que le Tribunal des baux aurait omis à tort de prendre en considération. Elles prétendent uniquement que les premiers juges n'auraient pas élucidé le fait de savoir si la nullité du loyer initial relevait d'un manque de communication de l'agent-location au locataire ou d'un vice de forme de leur part et soutiennent qu'un tel doute aurait dû être interprété en leur faveur. Or, il n'y a pas lieu de revenir sur l'établissement, devenu définitif et exécutoire, des faits relatifs à cette problématique, ni sur la problématique juridique en découlant, dès lors qu'ils étaient connus non seulement lors de la procédure suivie devant le Tribunal des baux mais aussi lors de la procédure devant la Chambre des recours civile, dont l'arrêt n'a pas fait l'objet d'un recours auprès Tribunal fédéral.

Enfin, les appelantes n'ont pas fait valoir les motifs de révision dans les nonante jours dès leur prétendue découverte.

Par conséquent, les moyens soulevés par les appelantes dans la conclusion 1 doivent être rejetés et la demande de révision que constitue leur conclusion 2 est en tous points irrecevable.

4.

4.1 La conclusion 3 des appelantes tend à ce qu'il soit constaté que le taux de 2,5 % du crédit bancaire [...] en vigueur lors de l'établissement du bail à loyer et pendant toute la durée du bail n'aurait pas été pris en compte par le Tribunal des baux alors qu'il serait contractuel pour le calcul du loyer en 2015 et cela jusqu'à la fin de l'année

2016. Par cette conclusion, elles contestent les faits retenus et le raisonnement suivi par les premiers juges pour fixer le loyer initial, en particulier la prise en compte du taux hypothécaire de référence de 1,75 % lors de la conclusion du bail litigieux, de même que pendant la durée du bail, majoré de 2,25 % pour déterminer le taux total de rendement brut à 4 %. Les magistrats auraient procédé par une « simplification extraordinaire » pour obtenir un revenu locatif annuel de 314'498 fr., lequel ne correspondrait pas à la réalité du marché immobilier. Selon les appelantes, les magistrats auraient dû retenir le taux contractuel de 2,5 %, auraient dû le majorer de 2,5 %, et retenir un taux total de rendement brut à 5 %.

4.2 Aux termes de l'art. 269 CO, les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou lorsqu'ils résultent d'un prix d'achat manifestement exagéré. Toutefois, selon l'art. 269a CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais (let. c).

L'art. 269a let. c CO ne s'applique qu'aux constructions récentes, soit celles dont il est encore aisé de déterminer le prix de revient, ce qui est le cas pour les immeubles jusqu'à dix ans d'âge environ (D. Lachat/Stastny, *Le bail à loyer*, 2019, n. 21.6.4).

Les limites du rendement brut, pour les constructions récentes, sont un critère absolu de fixation du loyer. Il sert à déterminer les loyers admissibles par rapport au coût de revient de l'immeuble, sans référence aux accords antérieurs des parties. A ce titre, ce critère sert surtout à déterminer le loyer initial (D. Lachat/Stastny, *op. cit.*, n. 21.6.2). Ce critère est exclusif de tous les autres facteurs de fixation du loyer, ce qui implique que le bailleur, qui fixe le loyer initial, choisisse entre les loyers usuels (art. 269a let. a CO), le rendement net de la chose louée (art. 269 CO) ou les limites du rendement brut pour les constructions récentes (art. 269a let. c CO) (D. Lachat/Stastny, *op. cit.*, n. 21.6.3).

Pour apprécier ce critère de l'art. 269a let. c CO, les coûts du propriétaire, tels que coûts financiers, frais d'entretien et charges courantes, sont pris en compte en fonction de données générales et abstraites, lors de la fixation du taux de rendement admissible (D. Lachat/Stastny, *ibidem* et réf. cit.). Le taux de rendement admissible se définit au regard de la nécessité d'obtenir un rendement brut devant « couvrir les frais ». Ce rendement brut doit donc être suffisant pour que le bailleur puisse rentabiliser son capital propre et assumer ses charges financières (intérêts des fonds empruntés), ses charges courantes et ses frais d'entretien. En cumulant ces divers postes en fonction des données générales, la pratique retient un taux admissible de l'ordre de 2 % à 2,5 % au-dessus de l'intérêt hypothécaire de référence (D. Lachat/Stastny, *op. cit.*, n. 21.6.7 ; Bohnet/Broquet, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique [ci-après : CPra-bail], 2^e éd. 2017, n. 106 ad art. 269a CO).

Le taux hypothécaire à prendre en considération est celui du marché. Le taux hypothécaire effectivement pratiqué par le prêteur du bailleur, notamment celui prévu par un contrat de prêt hypothécaire à taux fixe, ne doit pas être retenu (D. Lachat/Stastny, *op.cit.*, n. 21.3.2.4). Ainsi, il s'impose de tenir compte du taux de référence publié par le Département fédéral de l'économie, de la formation et de la recherche (DEFR), conformément à l'art. 12a al. 1 et 2 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11) (D. Lachat/Stastny, *ibidem*). Il peut être dérogé à cette règles dans les cas prévus aux art. 269a let. d et f CO (D. Lachat/Stastny, *op. cit.*, n. 21.3.2.7).

4.3 En l'espèce, les appelantes ne contestent pas la qualification de construction récente de l'immeuble litigieux, de sorte qu'il ne se justifie pas de revenir sur l'application de l'art. 269a let. c CO par les premiers juges. Au vu de ce qui précède, ni le taux hypothécaire contractuel de 2,5 % qu'elles invoquent – lequel ne ressort d'ailleurs pas des pièces produites en première instance – ni le taux de rendement de 5,46 % qui résulte de la lettre du 6 mars 2020 de la banque, d'ailleurs irrecevable, ne

sont applicables en l'occurrence. Cela d'autant moins qu'il ne se justifie pas d'inclure les investissements manifestement exagérés (cf. *infra* consid. 6.2). En effet, seul le taux hypothécaire de 1,75 % de référence fixé selon l'art. 12a al. 1 et 2 OBLF, et alors en vigueur lors et au cours de la conclusion du bail litigieux, doit être pris en compte. Par conséquent, l'appréciation des premiers juges de retenir ce taux et de le majorer de 2,25 % ne prête pas le flanc à la critique. Par conséquent, il ne se justifie pas de compléter l'état de fait sur ce point tel que retenu par les premiers juges. Partant, la conclusion 3 des appelantes doit être rejetée.

5.

5.1 Par leur conclusion 4, les appelantes ont requis une indemnisation de 1'500 fr. pour démarche téméraire, voire abusive. A l'appui de cette prétention, elles invoquent une violation de procédure en prétendant qu'elles auraient été obligées de produire plusieurs pièces tout en ayant été induites en erreur, dès lors que le Tribunal des baux leur aurait fait croire que ces pièces seraient destinées à la mise en œuvre d'une expertise pour déterminer le revenu locatif. Or, une telle expertise n'a pas été ordonnée. De plus, elles estiment avoir été contraintes de produire toutes ces pièces inutilement, dès lors que les premiers juges ne se seraient fondés que sur la seule lettre de la banque [...] SA du 9 janvier 2018. Les appelantes s'estiment en outre flouées quant à la confidentialité de ces pièces, aucune réserve n'ayant été formulée au sujet de leur transmission à des tiers, en particulier au conseil de la partie adverse.

5.2 Selon l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655), la procédure devant le tribunal est gratuite (al. 1). Toutefois, une partie qui agit de façon téméraire ou qui complique inutilement le procès peut être tenue de payer un émolument de 500 fr. au maximum (al. 2). Elle peut aussi être astreinte à payer à l'autre partie des dépens d'un montant maximum de 1'500 fr. (al. 3).

5.3 Lorsque le litige porte sur l'application de l'art. 269a let. c CO, le bailleur doit produire les documents probants en sa possession qui

permettent de déterminer le prix de revient de l'immeuble conformément à l'art. 160 al. 1 let. b CPC (D. Lachat/Stastny, op. cit., n. 21.6.10 ; Bohnet/Broquet, CPra-bail, n. 108 ad art. 269a CO), disposition qui prévoit que les parties et les tiers sont tenus de collaborer à l'administration des preuves, l'obligation portant en particulier sur la production des titres requis, à l'exception des documents concernant des contacts entre une partie ou un tiers et un avocat autorisé à les représenter à titre professionnel. Dans la mesure où le bailleur est en principe le seul à détenir les documents probants pour apprécier la caractère abusif ou non du loyer, il doit, en règle générale, remettre les documents de manière ordonnée et facilement compréhensible, soit notamment : l'acte d'achat de l'immeuble ou un récapitulatif de son coût de revient, avec des précisions sur la quotité des fonds empruntés et des fonds propres ; l'état des charges immobilières, pour un nombre d'exercices suffisant, afin de permettre l'établissement de moyennes ; l'état locatif de l'immeuble, comprenant la liste des loyers qui y sont pratiqués ; et, en cas de disparités dans l'état locatif, le cahier de répartition de l'immeuble ou tout autre document permettant de déterminer la quote-part du tout que représente le logement litigieux (D. Lachat/Stastny, op. cit., n. 20.2.3.2 et réf. cit.). Ce sont les documents comptables eux-mêmes, certifiés conformes, qu'il s'agit de produire et pas seulement des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige, pour les besoins de la cause (D. Lachat/Stastny, op. cit., n. 20.2.3.3 et réf. cit.).

5.4 En l'espèce, les appelantes font valoir qu'elles ont été « obligées » de produire le « décompte détaillé par *code frais de la construction* (CFC) par poste attesté », l'acte d'achat de la parcelle RF [...] en 1993, l'acte de donation de cette parcelle en 2012, des documents contenant l'ensemble des baux à loyer de l'immeuble, les frais de mutation, les impôts fonciers et autres frais, le tout en deux exemplaires remplissant deux classeurs fédéraux. Or, au vu de ce qui précède, il s'agit de documents qui s'avéraient pertinents pour calculer le loyer litigieux et que les appelantes, en leur qualité de bailleuses, étaient censées détenir ou, du moins, pouvaient se procurer auprès de Z._____ Sàrl, dirigée par leur père, donateur de la parcelle litigieuse. Les premiers juges devaient,

en application de la procédure simplifiée et de leur devoir d'interpellation (cf. *supra* consid. 2.2), requérir la production de ces pièces pour instruire valablement la présente cause. D'ailleurs, les appelantes n'allèguent pas l'inutilité éventuelle de la production de ces pièces, ni ne démontrent la raison et la manière dont elles auraient été induites en erreur au sujet de l'utilisation de ces pièces. A cet égard, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que le document intitulé « Contrôle crédit de construction » établi par la banque [...] SA relatif à l'immeuble litigieux présentait une valeur suffisamment probante, puisque ce document avait été établi par le donneur de crédit, soit une institution bancaire renommée, notamment spécialisée dans le domaine du marché immobilier. Ce document est le seul qui atteste clairement et de manière compréhensible d'un coût total d'investissement pour 7'862'470 fr., contrairement aux décomptes établis par Z._____ Sàrl et/ou les appelantes, décomptes qui sont souvent confus et contradictoires. Au demeurant, les appelantes n'exposent pas en quoi ce document bancaire serait erroné et en quoi une expertise aurait été nécessaire. En outre, si l'ensemble des baux à loyer pouvaient révéler des aspects confidentiels des locataires concernés, pour autant que ces aspects puissent être protégés par des mesures prises en application de l'art. 156 CPC, les appelantes n'exposent pas qui aurait subi une atteinte à ses intérêts dignes de protection, ni quelle serait cette atteinte et encore moins quelles mesures auraient dû être prises par les premiers juges. Quant à l'exigence de produire les documents en deux exemplaires, elle résulte de l'art. 131 CPC qui prévoit le dépôt d'un exemplaire des actes et des pièces qui existent sur papier pour le tribunal et un autre exemplaire pour chaque partie adverse. Partant, l'ampleur des documents déposés n'est qu'une résultante de la présente cause. L'intimée n'a pas procédé avec témérité en requérant la production de ces documents et ne saurait être condamnée à payer aux appelantes des dépens à ce titre.

6.

6.1 Par leur conclusion 5, les appelantes requièrent qu'il soit constaté que le loyer de l'appartement n° [...] est conforme à la réalité du

marché, à la situation de l'immeuble et à un rendement non abusif. A l'appui de cette conclusion, elles font valoir que le calcul de la valeur locative par les premiers juges serait erroné pour trois raisons. Premièrement, les premiers juges n'auraient pas retenu un taux de rendement brut de 5 %. Deuxièmement, les magistrats auraient retenu à tort la surface du balcon, alors que seule la surface nette habitable en m² devrait être retenue conformément aux directives des normes SIA, ORL, ce qui aboutirait à une surface de 1'460.80 m² au lieu de 1'619 m². Troisièmement, en multipliant « grossièrement » le coût total de la construction par le taux de rendement brut, les magistrats auraient « dilué » le prix du m² ou m³ habitable.

6.2 Le rendement brut prévu par l'art. 269a let. c CO se distingue du calcul du rendement net des fonds propres investis de l'art. 269 CO. D'une part, il ne tient pas compte du mode de financement de l'immeuble, en particulier ne distingue pas la part financée par des fonds propres et celle acquise au moyen de fonds empruntés. D'autre part, le taux de rendement est uniforme et résulte de données générales (forfaits), ne prenant pas en compte les particularités de l'immeuble. Enfin, il s'applique à l'ensemble du prix de revient, sans distinguer les charges concrètes (frais financiers, charges courantes et frais d'entretien) (D. Lachat/Stastny, op. cit., n. 21.6.5).

Le rendement brut pris en considération par l'art. 269a let. c CO est le rapport exprimé en pour cent entre le loyer net (frais accessoires exclus) de l'objet loué et son prix de revient (D. Lachat/Stastny, op. cit., n. 21.6.5). S'agissant d'un immeuble récent, le prix de revient peut être déterminé à partir des « frais d'investissement » (cf. art. 15 al. 1 OBLF). Ce prix de revient correspond au prix du terrain et au coût de la construction, ainsi qu'aux frais annexes qui leur sont liés. Seul le prix de revient initial est déterminant (D. Lachat/Stastny, op. cit., n. 21.6.8) et il doit s'agir du prix de revient effectif (D. Lachat /Stastny, *ibidem* et réf. cit.). Lorsque le bailleur a reçu l'immeuble en donation, il faut retenir sa valeur effective sur le marché au jour de la transaction, valeur qui devra, le cas échéant, être établie par expertise (D.

Lachat/Stastny, op. cit., n. 20.3.4). N'entrent pas en ligne de compte le prix du terrain, les frais de construction et d'acquisition manifestement exagérés (art. 15 al. 2 OBLF ; Bohnet/Broquet, CPra-bail, n. 104 ad art. 269a CO et réf. cit.). Si les loyers de l'immeuble sont homogènes, le calcul du rendement brut peut se faire en rapportant l'état locatif global au prix de revient de l'immeuble. En revanche, lorsque l'on constate des disparités dans l'état locatif, il faut rapporter le loyer du logement concerné à son prix de revient (D. Lachat /Stastny, op. cit., n. 21.6.6 et réf. cit. ; Bohnet/Broquet, CPra-bail, n. 105 ad art. 269a CO).

En règle générale, les comptes sont établis par immeuble sans pour autant individualiser les charges relatives à chaque logement. De ce fait, il y a lieu de ventiler les comptes objet par objet, selon la clé de répartition applicable aux propriétés par étages, au prorata du nombre de pièces, ou en fonction de la surface des logements, de leur volume, voire de leur valeur d'assurance ou du pourcentage que représente le loyer en cause par rapport à l'état locatif, avant majoration (D. Lachat /Stastny, op. cit., n. 20.2.2.4 et réf. cit.). Pour choisir l'une de ces différentes clés de répartition, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation, car aucune d'elles n'est parfaite. Il ne peut toutefois s'écarter de la clé utilisée par le bailleur que si elle apparaît inappropriée, au vu des circonstances du cas (D. Lachat /Stastny, *ibidem* et réf. cit.).

6.3

6.3.1 S'agissant du taux de rendement, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu un taux de rendement brut maximal de 4 % (cf. *supra* consid. 4). Par conséquent, il n'y a pas lieu de revenir sur ce point.

6.3.2 S'agissant des deuxième et troisième erreurs prétendument commises par les premiers juges, les appelantes font référence à leur appréciation, au considérant 6 let. dd (p. 10), qui est la suivante :

« Selon le document établi par Z. _____ Sàrl le 1^{er} février 2016, comportant un tableau intitulé « 5a - SURFACE NETTE APPARTEMENT » et un tableau intitulé « 5c - ETAT LOCATIF » la surface totale des quatorze logements est de 1'619 m², alors que celle qui a été mise à la disposition de la demanderesse est de 117.4

m². Dès lors que chaque appartement dispose d'une place de parc, cette clé de répartition appliquée au rendement admissible de l'entier de l'immeuble permet de calculer le loyer admissible du logement loué par la demanderesse, place de parc comprise. Le rendement brut admissible de l'objet loué s'élève ainsi à 22'805 fr. 55 (314'498 fr. 80 /1'619 m² x 117.4 m²), soit un loyer mensuel de 1'900 francs. »

6.3.2.1 S'agissant de la deuxième erreur, les appelantes reprochent aux magistrats de ne pas avoir tenu compte uniquement de la surface totale nette habitable qui ne serait que de 1'460 m², mais d'avoir inclus les surfaces accessoires, en particulier la surface du balcon, pour retenir une surface totale nette des quatorze appartements de 1'619 m². A cet égard, les appelantes invoquent se référer aux directives des normes SIA, ORL.

Le reproche des appelantes est contradictoire. Elles ont elles-mêmes indiqué, dans l'état locatif susmentionné (cf. consid. 6.3.2 et ch. 5 de l'état de fait) qu'elles ont établi par le biais de Z. _____ Sàrl, que la surface totale des quatorze appartements était de 1'619 m² et que la surface nette - précisée « Surface USPI » - de l'appartement litigieux n° [...] était de 117,4 m², cave et balcon compris. Elles ne peuvent soutenir le contraire en invoquant non seulement une norme SIA, dont elles ne donnent ni la référence ni le contenu, mais encore sans expliquer pourquoi la surface de 1'619 m² serait erronée. Leur grief sur ce point doit donc être rejeté.

6.3.2.2 S'agissant du troisième motif, les appelantes estiment que les finitions et coûts de construction diffèrent pour un logement ou un garage en raison de leur affectation. Les appelantes exposent des calculs qui tiennent dès lors compte de cette différence pour soutenir que le prix au m² ou au m³ du garage ne pourrait être inclus dans le calcul effectué par les premiers juges. En particulier, elles estiment que pour déterminer le revenu locatif, seuls les coûts de construction relatifs aux logements devraient être considérés, à l'exclusion de ceux relatifs aux garages.

D'une part, elles fondent cette distinction des coûts en se référant à la pièce 10 produite à l'appui de leur appel, soit un formulaire

établi par le Service des communes et du logement – Division logement et intitulé « Aide cantonale à la construction ou la rénovation de logements » qu'elles qualifient elles-mêmes d'« Exemple de calcul locatif selon l'Etat de Vaud (logement) pour immeuble subventionné selon la LL 1975 à Bussigny ». Or, non seulement cette pièce a été déclarée irrecevable, mais un tel calcul ne s'avère pas pertinent dans le cas d'espèce. En effet, l'immeuble litigieux ne se situe pas sur la Commune de Bussigny » ni ne rentre dans la catégorie des immeubles dits « subventionnés », les appelantes qualifiant au contraire l'appartement litigieux comme un « logement de finition dite de standing ». Partant, cette pièce n'est d'aucune aide aux appelantes (cf. *supra* consid. 3 ; dans ce sens, cf. : D. Lachat/Stastny, op. cit., n. 21.2.2.8, qui précisent que les loyers des logements subventionnés ne peuvent servir de comparaison pour des logements à loyer libre).

D'autre part, les appelantes font valoir un calcul de revenu locatif dans lequel elles distinguent différents modes de financement, tels que fonds propres et hypothèque, et font valoir différents taux comme celui des fonds propres, le taux d'hypothèque, le taux d'amortissement et le taux des frais de gestion et d'exploitation. Or, comme exposé précédemment (cf. *supra* consid. 3), le loyer litigieux admissible est examiné dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais, et non sous l'angle du rendement net des fonds propres investis de l'art. 269 CO. Partant, leur calcul fondé sur la distinction entre les fonds propres, le crédit de construction, l'amortissement, les frais de gestion et ceux d'exploitation ne saurait remplacer le calcul effectué par les premiers juges pour déterminer le loyer net admissible. Au demeurant le taux de 5,46 %, tel qu'il ressort de la lettre du 6 mars 2020 de la banque [...] SA et invoqué par les appelantes dans ce calcul, ne doit de toute manière pas être retenu, dès lors que cette pièce est irrecevable (cf. *supra* consid. 2.3 p. 12, 4.3 et 6.2). Seul le taux de rendement brut de 4 % est valable en l'occurrence (cf. *supra* consid. 4).

En outre, en décomposant le coût total de construction de 7'862'470 fr. en un montant de 7'212'100 fr. de coûts de construction des

logements et en un montant de 650'370 fr. de coûts de construction des garages, les appelantes allèguent des montants qui ne résultent pas des pièces produites en première instance, mais uniquement des pièces 08b, 09 et 11 produites en appel, pièces déclarées irrecevables (cf. *supra* consid. 2.3). Non seulement la pièce 54b, datée du 15 juillet 2015 et produite en première instance avec une présentation similaire des coûts de construction à celle de la pièce 09 ne distingue pas les coûts de construction liés aux logements de ceux liés aux garages, mais cette distinction ne résulte pas non plus du contrôle de crédit de la construction pour la période 2012 à 2015 accompagnant la lettre de la banque [...] SA du 9 janvier 2018, sur laquelle se sont fondés les premiers juges. Partant, il n'y a pas lieu d'effectuer un calcul de rendement brut en distinguant ces deux montants.

De plus, le taux de rendement brut est uniforme et résulte de données générales (forfaits), ne prenant pas en compte les particularités de l'immeuble (cf. *supra* consid. 6.2). A cet égard, il ressort de l'état locatif établi et produit par les appelantes que chaque appartement de l'immeuble litigieux bénéficie d'une place de parking et se distingue par sa surface. En revanche, si l'étage de l'appartement est précisé, aucun coefficient n'est indiqué pour en tenir compte dans le calcul du loyer, ni même pour tenir compte de son orientation. Ainsi, l'appréciation des premiers juges, selon laquelle les coûts pouvaient être répartis selon la surface des appartements, dès lors que chaque appartement dispose d'une place de parc, ne prête pas le flanc à la critique.

Cependant, l'intimée a conclu à la nullité du loyer initial de l'appartement et à ce que celui-ci soit réduit à 1'000 fr., et la nullité du loyer initial a été prononcée au motif que la notification du loyer initial sur formule officielle était viciée. On peut se demander si cette nullité portait aussi sur le loyer initial de la place de parc. L'art. 253a al.1 CO prévoit que les dispositions applicables concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux s'appliquent aussi aux choses dont l'usage est cédé avec ces habitations ou locaux commerciaux. L'art. 1 OBLF précise que ces choses comprennent les biens mobiliers, garages, places de

stationnement extérieures ou souterraines ainsi que les jardins. De tels accessoires sont liés à la chose principale lorsqu'ils lui sont fonctionnellement utiles et que l'usage n'en est cédé, respectivement obtenu, qu'en raison du bail portant sur la chose principale. Il est nécessaire que les parties aux deux contrats soient les mêmes. En revanche, la date de la conclusion des contrats ou le nombre de ceux-ci importe peu à cet égard (ATF 125 III 231 consid. 2a, JT 2000 I 194 ; Juge délégué CACI 27 juillet 2011/173 consid. 5b ; CdB 2007, pp. 95 ss, jugement du Tribunal des baux du canton de Vaud du 5 octobre 2005, confirmé par arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 1^{er} novembre 2006).

Le Message relève qu'est déterminant pour l'application de cette disposition « le fait que les choses accessoires soient louées par le bailleur au même locataire et que leur usage soit en rapport avec l'usage de la chose principale » (Feuille Fédérale [FF] 1985 I 402). La doctrine mentionne que le critère déterminant pour que l'accessoire suive le sort du principal est celui de l'interdépendance entre les locaux du fait de leur nature et de leur usage. Le locataire n'a loué les dépendances que parce qu'il avait loué ou voulait louer le logement ou le local commercial (Lachat, Commentaire romand, CO I, 2012, n. 7 ad art. 253a CO ; Burkhalter/Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire, 2011, nn. 11 ss, Bohnet/Diestschy-Martenet, CPra-bail, nn. 16 ss ad art. 253a CO).

Vu ce qui précède et dès lors que les appelantes n'ont pas contesté que les places de parc étaient dépendantes des logements, il était justifié de la part des premiers juges de retenir le montant de 3'000 fr. comprenant le loyer initial de 2'750 fr. et le loyer initial de la place de parc de 250 fr. pour calculer la différence entre le loyer payé par l'intimée et le loyer mensuel net déterminé par les premiers juges, différence qui correspond aux prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime.

Les appelantes font encore valoir que le critère de la surface serait insuffisant pour déterminer le loyer admissible, dans la mesure où celui-ci devrait être modulé selon le critère de l'étage qui aurait un impact sur la vue, les loyers des logements inférieurs présentant une moins-value. Toutefois, comme exposé précédemment, ce critère comme clé de répartition des coûts ne ressort pas de l'état locatif. En effet, il en résulte, par exemple, que le loyer net de l'appartement n° [...] de 4,5 pièces au 2^e étage d'une surface de 116,7 m², cave et balcon inclus, est de 2'750 fr., soit le même montant que le loyer initial mensuel net de l'appartement n° [...] litigieux. Quant au critère de la situation de l'immeuble par rapport aux commerces et transports publics pour déterminer le loyer admissible, celui-ci est déjà compris dans les coûts totaux d'investissement, dès lors que ce critère influe sur le prix du terrain. Il en est de même s'agissant du critère des qualités techniques et énergétiques de l'immeuble, puisqu'il influe sur les coûts de sa construction. Ces critères ne sauraient dès lors justifier une hausse du loyer admissible.

Par conséquent, les premiers juges se sont fondés à juste titre sur l'état locatif présenté par les appelantes, dont le critère de ventilation des coûts entre les appartements est essentiellement la surface de l'appartement, chacun ayant un garage attribué, critère d'évaluation qui ne paraît pas inéquitable. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur leur calcul. Ainsi, la conclusion 5 des appelantes telle que transcrite au consid. 6.1 doit être rejetée.

7.

7.1 Par leur conclusion 5bis, les appelantes ont requis que les exemples de loyers comparatifs du quartier qu'elles avaient produits soit constatés comme valables et qu'ils soient considérés comme probants pour confirmer que les loyers pratiqués dans les environs pour des logements de standing similaires seraient plus élevés que le loyer litigieux. Leur conclusion 6 tend à ce qu'il soit dit qu'une plus-value sur le loyer de base peut être requise compte tenu de la situation exceptionnelle de

l'immeuble litigieux et du confort dont bénéficie la locataire qui peut ainsi se passer entre autre de l'automobile, etc.

7.2 Comme l'ont considéré les premiers juges, une jurisprudence constante retient que pour remédier à la nullité du loyer des immeubles qualifiés de « récents », le juge partira du critère absolu que constitue le rendement non abusif de la chose louée. Ce critère a la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif. Le montant ainsi obtenu ne saurait être porté à la hauteur des loyers usuels du quartier par hypothèse plus élevés ; le loyer serait alors nécessairement abusif selon la règle générale de l'art. 269 CO. En revanche, comme le juge jouit d'un pouvoir d'appréciation plus étendu que lorsqu'il examine le caractère abusif ou non d'un loyer, le juge peut se fonder sur le critère des loyers comparatifs pour fixer le loyer initial à un niveau plus bas que le loyer calculé sur la base d'un rendement non excessif de la chose (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1.1 ; 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1 ; 4A_276/2011 consid. 5.2.2 et réf. cit. ; D. Lachat/Stastny, op. cit., n. 19. 3.5.6 et réf. cit.).

S'agissant des loyers usuels au sens de l'art. 269a let. a CO, ils ne sont de toute manière considérés comme établis que si le juge dispose d'au moins cinq éléments de comparaison appartenant à des propriétaires différents et présentant, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux sous l'angle de l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. En outre, il s'impose de tenir compte de l'évolution des loyers comparatifs au regard du taux hypothécaire et l'IPC (art. 11 al. 1 et 3 OBLF ; ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 et 2.2.3 ; ATF 123 III 317 consid. 4, rés. *in* JdT 1998 I 125). Pour démontrer l'existence d'un objet comparable, il convient de produire le bail le concernant et un extrait du registre foncier de l'immeuble, ainsi que toutes les pièces attestant des caractéristiques de l'objet. La comparaison ne peut se faire par référence aux annonces de location que publie la presse, ces annonces ne tenant pas compte des critères énoncés à l'art. 11 OBLF. De surcroît, les loyers proposés sont d'ordinaire supérieurs à la moyenne, et rien en garantit que le loyer offert trouvera preneur au

prix annoncé (D. Lachat/Stastny, op. cit., n. 21.2.2.5 ; ATF 141 III 569 consid. 3.2.2).

7.3 En l'espèce, il n'y a pas lieu de revenir sur le choix des premiers juges d'appliquer le critère absolu du rendement brut permettant de couvrir les frais d'un immeuble récent au sens de l'art. 269a let. c CO. Les appelantes n'ayant produit que des annonces d'appartements à louer, publiées notamment sur le portail Homegate, elles n'ont pas satisfait aux exigences de preuves précitées. Sans même examiner les critères de comparaison tels que l'emplacement, la surface, l'équipement, l'année de construction du bien et l'adaptation des loyers dans le quartier, les appelantes ne sont pas parvenues à établir les loyers usuels du quartier. Quoi qu'il en soit, les premiers juges n'auraient pu retenir qu'un loyer inférieur au loyer admissible de 1'900 fr. sur la base de ce critère.

Par conséquent, les conclusions 5bis et 6 doivent être rejetées.

8. Enfin, par leur conclusion 7, les appelantes ont requis qu'il soit constaté que les statistiques provenant de l'Office fédéral de la statistique (OFS) ne sont pas applicables comme référence pour déterminer le loyer de l'appartement litigieux. Les premiers juges n'ont précisément pas appliqué les statistiques de l'OFS pour fixer le loyer initial en l'espèce. Ce grief est dès lors sans objet.

9. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement querellé doit être confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 710 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelantes, solidairement entre elles, dès lors qu'elles succombent (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 710 fr. (sept cent dix francs), sont mis à la charge des appelantes C.Z._____, B.Z._____, et D.Z._____, solidairement entre elles.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Mme C.Z._____, représentée par Mme E.Z._____,
- Mme B.Z._____, représentée par Mme E.Z._____,
- Mme D.Z._____, représentée par Mme E.Z._____,
- Mme E.Z._____, personnellement,
- Me Nicole Wiebach, av. (pour Q._____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :