

# VD\_FINDINFO HC / 2021 / 338 vom 6. Mai 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-05-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_findinfo\\_HC\\_\\_\\_2021\\_\\_\\_338](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___338)

FR: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 338 du 6 mai 2021

IT: VD\_FINDINFO HC / 2021 / 338 del 6 maggio 2021

## Regeste

BAIL À LOYER, LOYER INITIAL, FORMULE OFFICIELLE, RENDEMENT BRUT | 257a CO, 269 CO, 269d CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH)

## Erwägungen

### E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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).

### E. 1.2

En l'espèce, déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, à l'état des conclusions prises en première instance, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

### E. 1.3

Vu la nature réformatoire de l'appel, l'appelant doit prendre des conclusions sur le fond. Il faut donc qu'il explicite dans quelle mesure la décision attaquée doit être modifiée ou annulée (ATF 137 III 617 consid. 4.2.2, JdT 2012 III 23 et les réf. citées), ses conclusions pouvant être interprétées à la lumière de la motivation de l'appel. Les conclusions doivent être suffisamment précises pour qu'en cas d'admission de l'appel, elles puissent être reprises telles quelles dans le dispositif (ATF 137 III 617 consid. 4.3 et 6.1, JdT 2014 II 187 ; TF 4D\_8/2013 du 15 février 2013 consid. 4.2 ; TF 4A\_383/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2.1, RSPC 2014 p. 221). S'agissant de conclusions pécuniaires, le recours doit en outre contenir des conclusions chiffrées (ATF 137 III 617 consid. 4; TF 4A\_348/2016 du 23 juin 2016 consid. 4 ; TF 4A\_35/2015 du 12 juin 2015 consid. 3.2). En l'espèce, on comprend que les appelantes contestent la réduction du loyer initial et la restitution des sommes de 13'572 fr., 1'690 fr. et 3'600 fr. à l'intimé. Elles réclament en outre le paiement en leur faveur de 919 fr. 60 à titre de décompte des charges 2016-2017. Les conclusions sont recevables dans cette mesure.

### E. 2

et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, 2 e éd., Bâle 2019, nn. 2ss et 6 ad art. 310 CPC). Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut

s'autoriser une certaine retenue (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 310 CPC ; TF 5A\_265/2012 du 30 mai 2012 consid. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zurich 2013, n. 475 p. 205).

### **E. 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid.

### **E. 2.2**

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI : CACI 20 novembre 2020/498 ; CACI 5 février 2015/65 ; CACI 1<sup>er</sup> février 2012/75).

### **E. 2.3**

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 et les réf. citées). En l'espèce, les appelantes ont produit le jugement ainsi que des pièces n os 6, 200 à 207, 209 et 210a, b et c. Les pièces n os 6, 200 pages 1 et 2, 201, 209 et 210b figurent déjà au dossier de première instance, de sorte qu'elles sont recevables. En revanche, les pièces n os 200 pages 3 à 6, 202 à 207, 210a et c sont nouvelles mais antérieures à l'audience de première instance. Or les appelantes n'expliquent pas pour quelle raison elles n'auraient pas pu les produire en première instance en faisant preuve de la diligence requise, de sorte qu'elles sont irrecevables. L'intimé pour sa part a produit des pièces de forme recevables.

### **E. 3.1**

Les appelantes invoquent la prescription de l'action ouverte par l'intimé et critiquent, pour autant que de besoin, la fixation du loyer par les premiers juges. En revanche, elles ne contestent pas la nullité du loyer initial. Celle-ci peut être confirmée pour autant que de besoin, au vu des considérants qui suivent.

### **E. 3.2**

En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle, mentionnée à l'art. 269d CO – disposition régissant initialement les augmentations de loyer et autres modifications unilatérales du contrat par le bailleur – pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté (cf. loi sur l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire du 7 mars 1993 [LFOCL ; BLV 221.315] et l'arrêté sur l'obligation de l'utilisation de la formule officielle au changement de locataire du 26 mars 2014 [ALFOCL ; BLV 221.315.1]). Le formulaire officiel doit être celui « agréé par le canton » (art. 270 al. 2 et 269d i.f. CO). Une formule privée, copiée sur une formule officielle, dont le contenu correspond à l'art. 19 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) mais qui n'a pas été agréée par le canton ne répond pas à la condition de forme de l'art. 269d CO. Ainsi, le bailleur ne peut utiliser une formule qu'il a créée lui-même que si cette formule correspond aux exigences de l'art. 19 OBLF et qu'il a obtenu l'agrément des autorités cantonales pour la formule ainsi créée. A défaut, la notification est nulle. Les seuls cas dans lesquels la jurisprudence a admis une exception à ce principe concernent l'emploi d'une ancienne formule agréée, pour autant qu'elle contienne les mentions adéquates notamment s'agissant des voies de droit (Hack, Formalisme et durée : quelques développements récents en droit du bail, JdT 2007 II 4 ; Marchand, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme, 2 e éd., 2017 [ci-après : CPra-Bail], nn. 18 et 19 ad art. 269d CO et les réf. citées ; Dietschy-Martenet, CPra-Bail, n. 18 ad art. 269d CO et n. 79 ad art. 270 CO ; Fetter, La contestation du loyer initial, thèse 2005, n. 186). Dans sa jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a rappelé l'importance de la communication de la formule officielle de notification du loyer initial et les conséquences de son absence. La formule officielle doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée. Elle a pour but d'informer le locataire, en lui fournissant toutes les indications utiles, de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer. Elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire, de sorte que l'indication du loyer versé par le précédent locataire doit y figurer (TF 4A\_398/2015 du 19 mai 2016, consid. 3 non publié à l'ATF 142 III 369 ; ATF 140 III 583 consid. 3.1 et les arrêts cités). L'utilisation de la formule officielle, l'indication du loyer versé par le précédent locataire et, le cas échéant, la motivation d'une éventuelle hausse de loyer sont indispensables (TF 4A\_517/2014 du 2 février 2015 consid. 4.1.1 ; sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis OBLF, applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF, et art. 2 LFOCL). Lorsque le contrat de bail qui est envoyé au locataire – dont la réception n'est pas contestée – mentionne que la formule officielle y est annexée, le bailleur est, selon l'expérience générale de la vie, présumé avoir effectivement mis le contrat de bail et la formule officielle dans l'enveloppe, pourvu qu'il soit en mesure d'en produire une copie. Il y a lieu d'admettre qu'il s'agit là d'une règle d'expérience (art. 1 al. 2 CC), qui entraîne un renversement du fardeau de la preuve. C'est donc au locataire qui prétend que l'enveloppe ne contenait pas la formule officielle alléguée par le bailleur d'apporter la preuve que celui-ci a commis une erreur lors de la mise sous pli ; comme il s'agit pour le destinataire de prouver un fait négatif, dont la preuve est, par nature, difficile à rapporter, il lui suffit d'apporter cette preuve avec une vraisemblance prépondérante. S'il veut se ménager la possibilité d'apporter de façon sûre la preuve que la formule officielle a bien été reçue par le locataire, le bailleur peut certes l'inviter à lui en retourner un exemplaire signé. Toutefois, cette exigence n'est

pas une condition de validité de la formule qui, en tant que communication du bailleur, est une déclaration unilatérale de celui-ci (ATF 142 III 369 consid. 4.2 et les réf. citées).

### **E. 3.3**

En l'espèce, l'intimé a signé le 11 janvier 2016 le contrat de bail et des clauses additionnelles. Le contrat de bail mentionne, en première page, que l'ancien locataire était le premier locataire et que l'immeuble neuf avait été mis en exploitation en juillet 2015. Dans les clauses additionnelles figure effectivement l'indication que le locataire reconnaît avoir reçu avec le contrat l'avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail (clause 11.3). Cette formule officielle a été produite par les appelantes sous pièce n° 2, ce qui, au vu de la jurisprudence précitée, paraît suffisant pour admettre qu'elle a été remise au locataire. Les premiers juges ont toutefois retenu que la question de la remise officielle pouvait demeurer indéterminée au motif qu'elle n'avait pas fait l'objet d'un agrément du canton et que, par surabondance, le loyer indiqué pour la précédente locataire ne distinguait pas le prix payé pour le logement et celui payé pour la place de parc. Il laissait ainsi entendre que la précédente locataire s'acquittait d'un loyer mensuel de 3'000 fr. pour l'appartement et pour la place de parc. Il ressort du site internet de l'Etat de Vaud ([https://www.vd.ch/fileadmin/user\\_upload/themes/vie\\_privée/logement/fichiers\\_pdf/liste\\_formules\\_off.pdf](https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/vie_privée/logement/fichiers_pdf/liste_formules_off.pdf)) que ce dernier a agréé la formule officielle de notification de hausse de loyer de D. \_\_\_\_\_ Sàrl avec effet au 27 juin 2019. La question de savoir si cet élément est un fait notoire dont il peut être tenu compte sans qu'il ait été établi en première instance (art. 151 CPC) peut rester ouverte. En effet, lors de l'audience du 3 juillet 2019, D.Q. \_\_\_\_\_ – pour les appelantes – a admis que la formule remise à l'intimé n'avait pas été agréée par le canton de Vaud, contrairement à deux modèles de formules établis plus récemment. Il en résulte que la notification de la formule est nulle et qu'il en va de même de la détermination du loyer initial. Il n'est alors pas nécessaire de déterminer pour le surplus si le libellé du nouveau loyer par rapport à l'ancien est si imprécis qu'il entraînerait également la nullité de la formule.

### **E. 4.1**

Les appelantes font valoir que, dans le contrat de bail signé, il était indiqué que le « locataire [reconnaissait] avoir reçu avec le présent contrat l'avis officiel de fixation du loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ». Partant, elles soutiennent que l'intimé avait connaissance depuis la signature du bail le 11 janvier 2016 du « dommage » et de « la personne qui en est l'auteur ». L'ouverture d'action le 18 juin 2018, après saisine de la Commission de conciliation le 12 mars 2018, soit plus de deux ans plus tard, serait dès lors tardive au regard de la prescription d'un an de l'art. 60 al. 1 CO. L'intimé pour sa part relève que l'exception de prescription n'a pas été soulevée devant les premiers juges, de sorte que son invocation en procédure d'appel serait tardive.

#### **E. 4.2.1**

Lorsque le bail a été conclu sans que soit communiquée la formule officielle, le loyer fixé est nul (nullité partielle du contrat). Le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu. Il s'agit là d'un cumul d'actions (art. 90 CPC) : la première action tend, après constatation à titre préjudiciel de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde action, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux

règles de l'enrichissement illégitime (art. 62 ss CO) (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 et les arrêts cités ; TF 4A\_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.3 et 3.4 non publiés à l'ATF 146 III 82). Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription de l'action en enrichissement illégitime peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en fixation judiciaire du loyer. L'action en enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où le locataire a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO – l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas. Par conséquent, tant que cette action n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription (art. 142 CO), le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer (ATF 140 III 583 consid. 3.2.3 ; TF 4A\_495/2019 du 28 février 2020 consid. 3.5 et consid. 4, ce dernier étant publié à l'ATF 146 III 82 ; TF 4A\_254/2016 du 10 juillet 2017 consid. 3.1.3.1).

#### **E. 4.2.2**

S'agissant de la prescription, le juge ne peut suppléer d'office le moyen en résultant (art. 142 CO). Pour que l'exception de prescription puisse être retenue, il faut que le débiteur ait invoqué un tel moyen selon les formes et dans le délai prescrits par le droit de procédure (TF 4A\_512/2019 du 12 novembre 2020 consid. 4.1.1 ; TF 4A\_210/2010 du 1<sup>er</sup> octobre 2010 consid. 7.1.1 non publié à l'ATF 136 III 502). C'est en effet le droit de procédure qui détermine jusqu'à quel stade de l'instance l'exception peut être soulevée dans le procès (ATF123 III 213 ; ATF 80 III 41 consid. 2). Si le CPC ne règle pas expressément la question, la doctrine considère que, comme la prescription suppose une déclaration expresse en procédure de la partie concernée (ATF 101 Ib 348; TF 4A\_56/2008 du 8 octobre 2009 consid. 9.1; Krauskopf, La prescription en pleine mutation, in SJ 2011 II 1, p. 18), il paraît logique de soumettre cette déclaration aux règles sur les allégations de fait, à savoir, en procédure ordinaire, à l'art. 229 CPC (Tappy, op. cit., n. 41 ad art. 221 CPC et la réf. citée). La prescription, en tant qu'exception de droit matériel, ne peut être introduite en appel que si les conditions de l'art. 317 CPC sont remplies (TF 4A\_432/2013 du 14 janvier 2014 consid. 2.2, RSPC 2014 p. 258 ; TF 4A\_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3, RSPC 2013 p. 254 ; CACI 10 juin 2020/231).

#### **E. 4.3**

En l'occurrence, au vu de son objet et de sa valeur litigieuse, la cause était soumise en première instance à la procédure simplifiée et les faits devaient être établis d'office, compte tenu de l'application de la maxime inquisitoire simple (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 CPC). Il s'ensuit que les faits et moyens de preuve nouveaux pouvaient être admis sans restriction jusqu'aux délibérations, conformément à l'art. 229 al. 3 CPC. En l'espèce, la prescription n'a pas été alléguée dans les écritures des appelantes. Par ailleurs, les conditions restrictives de l'art. 317 CPC ne sont pas remplies. La prescription ne saurait donc être valablement invoquée dans le cadre de l'appel .

#### **E. 5.1**

Les appelantes contestent les calculs effectués par les premiers juges pour établir le loyer initial. Les premiers juges ont retenu qu'il fallait donner la préférence au critère absolu de fixation du loyer, puis confronter le résultat à celui des loyers pratiqués dans la localité, sauf pour le cas où ils ne disposeraient pas des éléments permettant de procéder au calcul de rendement, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Les parties s'accordaient sur le fait que

l'immeuble était récent, de sorte qu'il était possible de calculer le loyer en fonction du rendement brut, celui-ci permettant au bailleur d'obtenir un rendement supérieur à celui autorisé par les autres critères légaux (exception au rendement net prévu à l'art. 269 CO). Ils ont exposé que le prix du terrain était sensiblement élevé en rapport du coût de construction, si bien qu'il convenait de majorer de 2% le taux hypothécaire de référence, lequel s'élevait au moment de la fixation du loyer initial à 1.75%. Les premiers juges ont ainsi admis que le taux de rendement brut était de 3.75%. Enfin, le calcul de rendement étant parfaitement réalisable, les premiers juges ont estimé qu'il ne se justifiait pas de pondérer le loyer au regard des loyers usuels pratiqués dans le quartier ou la localité.

### **E. 5.2**

Lorsque la nullité partielle du bail est reconnue, il appartient au tribunal de compléter le contrat. Selon la jurisprudence, le juge jouit, dans une telle hypothèse, d'un pouvoir plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer fixé selon les formes prescrites. Il ne doit ainsi pas restreindre son examen au caractère abusif ou non du loyer convenu entre les parties, mais se fonder sur toutes les circonstances du cas (TF 4A\_185/2008 du 24 septembre 2008 consid. 2.3 ; ATF 120 II 341 consid. 6c, rés. In JdT 1995 I 382). Les facteurs qui peuvent être pris en compte seront notamment le rendement admissible (art. 269 ou 269a lit. c CO), les loyers usuels du quartier (art. 269a lit. a CO) ou, faute de disposer des éléments permettant d'appliquer l'une de ces deux méthodes, le loyer payé par le précédent locataire, sauf si celui-ci apparaît lui-même abusif, les statistiques officielles voire l'annuel statistique cantonal ou encore l'expérience du tribunal spécialisé.

### **E. 5.3**

Dans sa jurisprudence récente, le Tribunal fédéral a confirmé la priorité du critère absolu du rendement net excessif par rapport au critère absolu des loyers usuels dans la localité ou le quartier (TF 4A\_581/2018 du 9 juillet 2019 consid. 3.1.1 ; TF 4A\_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.1 et les réf. citées, partiellement publié à l'ATF 144 III 514). La jurisprudence consacrée à l'ATF 124 III 310 a été confirmée par la suite, le Tribunal fédéral ayant notamment précisé que sa jurisprudence était conforme à la volonté du législateur, tant sous l'angle d'une interprétation littérale qu'au vu des travaux législatifs (TF 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 consid. 5.4). Ainsi, le juge donnera tout d'abord la préférence au critère absolu de fixation du loyer que constitue le rendement non abusif de la chose louée selon l'art. 269 CO. Dans tous les cas, le loyer convenu, frappé de nullité, constitue la limite supérieure du loyer à fixer (TF 4A\_276/2011 consid. 5.2.2).

### **E. 6.1**

Les appelantes font valoir qu'il convient de retenir non pas le taux de référence mais le taux contractuel selon la convention de crédit de 2.5%, lequel devrait être majoré de 2.5% pour aboutir à un taux de rendement brut admissible de 5%.

### **E. 6.2**

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 let. c CO, ne sont en règle générale pas abusifs les loyers qui, notamment, se situent, lorsqu'il s'agit de constructions récentes, comme c'est le cas en l'espèce, dans les limites du rendement brut permettant de couvrir les frais. Le calcul de rendement brut sert à déterminer les loyers admissibles par rapport au coût de revient de l'immeuble et s'applique avant tout dans le cadre d'une contestation du

loyer initial (Lachat/Stastny, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, n. 21.6.2 p. 618). Pour apprécier le critère de l'art. 269a let. c CO, les coûts du propriétaire, tels que les coûts financiers, les frais d'entretien et les charges courantes, sont pris en compte en fonction de données générales et abstraites, lors de la fixation du taux de rendement admissible (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 %, voire 3% au-dessus de l'intérêt hypothécaire de référence (ATF 118 II 124 consid. 5 ; Weber, *Basler Kommentar OR*, 7<sup>e</sup> éd., Bâle 2020, n. 13 ad art. 269a CO ; Bohnet/Broquet, *CPra-Bail*, n. 106 ad art. 269a CO ; Lachat/Stastny, *op. cit.*, n. 21.6.7 p. 620 s.). 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 (Lachat/Stastny, *op.cit.*, n. 21.3.2.4 p. 589 s.). 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 (Lachat/Stastny, *ibidem*). S'agissant du taux de majoration admissible, le Tribunal fédéral a récemment procédé à un revirement de jurisprudence en matière de calcul de rendement net. Il admet désormais que le taux de rendement admissible des fonds propres réévalués soit fixé à 2%, et non plus à 0,5%, en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2% (ATF 147 III 14 consid. 8.4). Il a tenu compte du fait que le taux hypothécaire de référence est historiquement bas, avec pour conséquence que les calculs de rendement opérés sur cette base aboutissent à un rendement insuffisant pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et pour les autres propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques (*ibid*). Si cette jurisprudence a été rendue à l'aune de l'art. 269 CO, elle suppose logiquement de réévaluer le taux de rendement admissible en matière de calcul de rendement brut. Comme le relève Conod, il serait sinon difficilement compréhensible que pour un immeuble récent, le rendement soit inférieur sur la base d'un calcul de rendement brut par rapport à un calcul de rendement net (Conod, *Rendement net art. 269 CO ; réévaluation des fonds propres ; taux de rendement des fonds propres* [arrêt TF 4A\_554/2019], in : *Newsletter bail.ch* décembre 2020, p. 7). Ainsi, la majoration de 2 à 2,5 % doit être réévaluée à hauteur de l'ordre de 3,5 à 4 % (CACI 1<sup>er</sup> avril 2021/162).

### **E. 6.3**

En l'espèce, les appelantes ont manifestement mal compris les principes juridiques exposés ci-dessus. La majoration de 3,5 à 4% doit s'ajouter au taux de l'intérêt hypothécaire de référence et non au taux hypothécaire contractuel, sous peine d'admettre que la situation personnelle du bailleur – qui influe nécessairement sur le contrat de prêt hypothécaire – ou les modalités qu'il aura choisies au moment de la conclusion du prêt hypothécaire (durée, taux variable ou fixe, etc.) ne se répercutent indûment sur la situation du locataire (cf. en outre Lachat/Stastny, *op.cit.*, n. 21.6.7 précité ; art. 12a al. 1 et 2 OBLF). C'est donc bien le taux de référence de 1,75% qui doit être retenu. En revanche, compte tenu de la jurisprudence rendue récemment, la majoration doit être réévaluée pour tenir compte du fait que le taux de référence se situe à un niveau historiquement bas, avec pour conséquence que les calculs de rendement opérés sur cette base aboutissent à un rendement insuffisant pour les caisses de pension qui doivent servir des rentes à leurs assurés et pour les autres

propriétaires immobiliers qui courent aussi des risques. Ainsi, le taux hypothécaire de référence, par 1,75 %, doit être majoré de 3,5 à 4% et il devrait dès lors passer à 5.25 ou à 5.75%. Les appelantes ayant toutefois elles-mêmes invoqué un taux de rendement admissible de 5%, c'est ce taux qui sera admis.

#### **E. 7.1**

Les appelantes font valoir que le loyer de l'appartement en cause est conforme à la réalité du marché, à la situation de l'immeuble et à un rendement net non abusif. En particulier, elles reprochent aux premiers juges d'avoir déduit la somme de 3'340 fr. du coût total, estimant que c'est illégal « selon les normes SIA, division du logement-VD, voire la norme CFC ». Elles font également valoir que les premiers juges n'ont pas tenu compte de la pièce n° 204 qui expliquait qu'il fallait répartir les coûts de construction de manière différenciée selon l'affectation en habitation ou garage et que la surface nette locative était erronée car il ne fallait pas tenir compte des surfaces de balcon. Les appelantes font enfin valoir que les exemples qu'elles ont produits sont valables et confirment que les loyers pratiqués dans les environs pour des logements de standing similaires sont plus chers que celui requis pour l'appartement litigieux. Selon elles, une plus-value sur le loyer de base pourrait être requis compte tenu de la situation exceptionnelle de l'immeuble et du confort dont bénéficie le locataire, qui peut se passer entre autre d'un véhicule.

#### **E. 7.2**

Les premiers juges ont constaté que l'investissement total consenti à hauteur de 7'862'470 fr. comprenait, selon le décompte produit, un montant de 3'440 fr. correspondant à des honoraires d'avocat payés dans le cadre d'une procédure de mesures provisionnelles ayant opposé D.Q. \_\_\_\_\_ à [...]. Ils ont relevé que rien ne permettait de conclure avec une certitude suffisante que cette dépense était bien inscrite dans le contexte de la construction de l'immeuble en cause. Ils ont dès lors retranché ce montant de l'investissement total. Les appelantes font valoir qu'une telle soustraction est illégale « selon les normes SIA, division du logement-VD, voire la norme CFC ». Cela étant, elles ne précisent pas quelles sont les normes concernées qui seraient enfreintes. Surtout, elles n'apportent aucun élément propre à remettre en cause l'appréciation des premiers juges. Au demeurant, on constatera que ce montant représente approximativement 0.04% des frais d'investissement, si bien que cela n'a pour ainsi dire pas d'incidence sur le loyer mensuel de l'appartement litigieux.

#### **E. 7.3**

Il convient de rappeler que les appelantes ne peuvent pas se prévaloir de la pièce n° 204, celle-ci étant nouvelle, partant irrecevable (cf. supra consid. 2.3). Pour le surplus, les premiers juges ont procédé à un calcul rigoureux et précis en différenciant déjà les parties construites de l'immeubles des places de parc. Les données et les valeurs dont ils ont tenu compte pour calculer le rendement ressortent des pièces produites par les appelantes elles-mêmes, notamment s'agissant de la répartition entre les logements et les places de parc ou s'agissant de la quotité de la surface nette. Celles-ci ne peuvent donc pas critiquer les chiffres retenus alors qu'ils découlent précisément des pièces qu'elles ont produites.

#### **E. 7.4**

Enfin, s'agissant des griefs selon lesquels, d'une part, les loyers pratiqués dans les environs pour des logements de standing similaires seraient plus chers et, d'autre part, la situation exceptionnelle de l'immeuble et le confort dont bénéficierait le locataire justifieraient une plus-value sur le loyer de base, ils tombent à faux : le Tribunal fédéral a affirmé de

jurisprudence constante la prééminence du critère absolu du rendement net (cf. supra consid. 5.3). En l'espèce, les premiers juges ont disposé des éléments leur permettant de calculer le rendement et, partant, de fixer le loyer admissible. Ils n'avaient dès lors pas à prendre en considération des exemples comparatifs ou des statistiques.

## **E. 8**

Au vu des considérants qui précèdent, il convient de calculer à nouveau le loyer mensuel net admissible, lequel se détermine par le prix de revient de l'appartement, multiplié par le taux de rendement admissible, de 5% en l'occurrence (cf. supra consid. 6.3). Le rendement à prendre en considération est celui de la chose louée, soit du logement concerné, et non celui de l'immeuble dans son entier ou d'un ensemble d'immeubles. Cela implique une ventilation du revenu locatif entre les divers appartements et locaux de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, selon les clés de répartition usuelles, comme la surface, le volume ou le nombre de pièces par logements (Bohnet/Broquet, op. cit., nn. 11 et 12 ad art. 269 CO et n. 107 ad art. 269a CO). Comme exposé ci-dessus (cf. supra consid. 7.3), les premiers juges ont différencié les appartements des places de parc, puis ils ont tenu compte de la surface nette des logements et du nombre de place de parc. Les mêmes bases de calcul peuvent donc être reprises. L'investissement des appelantes étant de 7'859'030 fr., le rendement brut admissible pour l'ensemble de l'immeuble est de 392'951 fr. 50 (7'859'030 fr. x 5%). Les logements représentent 93,55%, de sorte que leur rendement global est de 367'606 fr. 12 (392'951 fr. 50 x 93,55%). L'appartement de l'intimé étant de 114,6 m<sup>2</sup> sur une surface totale de 1543 m<sup>2</sup>, le loyer admissible pour l'appartement en cause est ainsi de 27'302 fr. 43 fr. par année ( $[367'606 \text{ fr. } 12 / 1543 \text{ m}^2] \times 114,6 \text{ m}^2$ ), soit de 2'275 fr. par mois. Le trop-perçu par les appelantes pour le loyer de l'appartement s'élève à 475 fr. (2'750 fr. – 2'275 fr.) par mois sur treize mois, de sorte que le montant à restituer est de 6'175 fr. (475 fr. x 13). S'agissant du loyer admissible pour les places de parc, le rendement annuel admissible de l'ensemble des places de parc s'élève à 25'345 fr. 37 (392'951 fr. 50 x 6,45 %). Rapporté à une place de parc, sachant qu'il y en a quatorze en tout selon l'état locatif, le loyer admissible s'élève à 1'810 fr. 38 par an (25'345 fr. 37 / 14), soit à 150 fr. par mois. Le trop-perçu de loyer de la place de parc se monte à 100 fr. (250 fr. – 150 fr.) par mois sur treize mois, de sorte que le montant à restituer totalise 1'300 fr. (100 fr. x 13).

## **E. 9.1**

Les appelantes réclament le paiement de 919 fr. 60 à titre de décompte des charges 2016-2017. Elles font valoir que le décompte du 21 décembre 2017 n'a pas été contesté par l'intimé alors qu'il disposait des moyens pour le faire.

## **E. 9.2**

Les premiers juges ont constaté que les appelantes n'avaient produit qu'un tableau de répartition des frais de chauffage, eau chaude et accessoires pour la période 2016/2017. Or, les frais accessoires mis à la charge de l'intimé selon ce document portaient sur une période d'occupation allant jusqu'à fin juin 2017 alors que le bail avait pris fin au mois de février 2017. En outre, les appelantes n'avaient produit aucune pièce justificative permettant d'établir le bien-fondé de leur créance malgré la demande du président du tribunal.

## **E. 9.3**

En vertu de l'art. 257a CO, les frais accessoires sont dus pour les prestations fournies par le bailleur ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose (al. 1), pour autant que cela ait été convenu spécialement (al. 2). La loi exige donc que les parties s'entendent spécialement sur

les frais accessoires, dont les postes effectifs doivent être détaillés. Le but de cette règle est que, en concluant le contrat, le locataire – généralement considérée comme la partie faible – comprenne facilement quels postes lui seront facturés en plus du loyer (ATF 135 III 591 consid. 4.3.1 ; Lachat, *Le bail à loyer précité*, n. 2.1 p. 403). Un catalogue standardisé des frais à la charge du locataire ou des formulations ouvertes comme « etc. », « tels que », ou « notamment » par exemple pour la maintenance des installations ou les contributions publiques, sont insuffisants (Lachat, *op. cit.* n. 2.3 p. 405, et notule 31, dont TF 4A\_622/2015 du 4 février 2016 consid. 3.2 et 3.3). A défaut de convention, ceux-ci sont donc compris dans le loyer (ATF 121 III 460 consid. 2a/aa). Le bailleur ne peut facturer au locataire que le coût effectif des frais accessoires (art. 257b al. 1 CO et 5 al. 1 OBLF) et ne peut réaliser aucun profit sur ces frais. Il doit, à la demande du locataire, lui permettre de consulter les pièces justificatives (art. 257b al. 2 CO) et, en cas de litige, prouver le montant des frais qu'il réclame, les locataires devant bénéficier des éventuels escomptes, prix de gros et ristournes consentis par les fournisseurs (Lachat, *op. cit.*, n. 4.1 p. 408 et les réf. citées). Si les parties adoptent le système des acomptes provisionnels (ou provisions pour charges), le bailleur est tenu d'établir un décompte au moins une fois par année et de le présenter au locataire (art. 4 al. 1 OBLF). Le décompte de frais accessoires doit comporter la liste chiffrée des frais accessoires mis en compte (chauffage, eau chaude, taxe d'épuration, frais de concierge, etc.), le total de ces frais, la clé de répartition des frais accessoires entre les locataires, le montant dû par le locataire pour la période concernée, le montant des acomptes payés au cours de l'exercice, ainsi que le solde dû par le locataire ou le trop perçu que le bailleur doit rembourser (Lachat, *op. cit.*, nn. 6.1 et 6.3 p. 414).

#### **E. 9.4**

Il convient à titre préalable de noter que les pièces 210a et c sur lesquelles se fondent les appelantes sont irrecevables et que seule la pièce 210b a déjà été produite en première instance. La seule pièce figurant au dossier de manière recevable consiste ainsi en un tableau de répartition des frais de chauffage, eau chaude et frais accessoires, qui ne permet pas d'établir le bien-fondé des montants réclamés. Or, comme cela a été exposé, en cas de litige, le bailleur doit prouver le bien-fondé des montants qu'il réclame. Par ordonnance du 18 avril 2019, le Président du tribunal des baux a imparti un délai aux appelantes pour produire notamment toutes pièces établissant le bien-fondé du décompte de frais accessoires 2016-2017. Les appelantes ont contesté la demande de production de pièces, allant jusqu'à interjeter un recours – irrecevable – contre l'ordonnance de preuve. Elles n'ont en tous les cas pas produit les pièces requises. Cela étant, elles n'ont pas justifié les montants réclamés et ne sauraient se les voir allouer, comme l'ont constaté les premiers juges. Cela se justifie d'autant plus que, comme l'a relevé l'intimé, la clause additionnelle 11.24 concernant les frais accessoires liste les frais concernés avec des formulations telles que « etc », « notamment » et « tels que », qui laissent entendre que la liste n'est pas exhaustive. Il s'ensuit que la conclusion des appelantes en paiements de 916 fr. 60 au titre des frais accessoires pour l'exercice 2016-2017 doit être rejetée.

#### **E. 10.1**

En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement attaqué réformé aux chiffres I et II de son dispositif en ce sens que les bailleuses doivent payer au locataire les sommes de 6'175 fr. à titre de loyer perçu en trop pour l'appartement de quatre pièces et demie que ce dernier louait dans l'immeuble sis avenue [...] (I) et de 1'300 fr. à titre de loyer perçu en trop pour la place de parc qu'il louait dans l'immeuble susmentionné (II). Il n'y a

pas lieu de se prononcer sur les frais de la première instance, la procédure devant le Tribunal des baux étant gratuite (art. 12 al. 1 LJB), sauf exceptions (art. 12 al. 2 et 3 LJB) non réalisées en l'espèce.

### **E. 10.2**

Les frais, qui comprennent les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC), sont mis à la charge de la partie succombante et, lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 1 et c CPC). En l'espèce, les appelantes n'obtiennent que partiellement gain de cause sur leur appel, le principe de l'action de l'intimé restant admis et les conclusions reconventionnelles des appelantes demeurant rejetées. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 760 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), doivent être mis à la charge des appelantes, solidairement entre elles, à raison de deux tiers et de l'intimé à raison d'un tiers (art. 106 al. 2 CPC). L'intimé versera ainsi aux appelantes la somme de 253 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ces dernières (art. 111 al. 2 CPC). Selon l'art. 95 al. 3 let. b CPC, les dépens sont notamment destinés à couvrir le défraiement – en réalité, la rémunération et le défraiement – d'un mandataire professionnel (TF 4A\_290/2013 du 30 juillet 2013 consid. 3). La notion de « représentant professionnel » est définie à l'art. 68 CPC et englobe notamment les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit, devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail (art. 68 al. 2 let. d CPC). Sont notamment visées les associations de locataires et celles de propriétaires ou de gérants d'immeubles (Bohnet, Commentaire romand, CPC, précité, n. 22 ad art. 68 CPC). Selon l'art. 36 al. 2 CDPJ (Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; BLV 211.02), les représentants des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs, préalablement autorisés par le Tribunal cantonal, peuvent représenter les parties devant les commissions de conciliation en matière de baux, le Tribunal des baux et pour les causes relevant de l'art. 5 ch. 30 CDPJ (les expulsions). La Cour d'appel civile a admis, conformément à la pratique de la Chambre des recours, qu'une partie pouvait être assistée d'un syndicat, d'une organisation patronale, ou d'un mandataire des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs (Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédu-res spéciales vaudoises, n. 8 ad art. 10 LTB [loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981] et les réf. citées ; CACI 16 août 2016/454 ; CREC I 8 décembre 2010/652). Cela étant, on doit considérer qu'E.Q.\_\_\_\_\_, autorisée par la Chambre vaudoise immobilière à assister la partie bailleuse, est dans le domaine du bail en cause un représentant professionnel. Les appelantes ont par conséquent droit sur le principe à des dépens pour leur représentante E.Q.\_\_\_\_\_. Compte tenu de ce que les frais – comprenant les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge des appelantes à raison de deux tiers et de l'intimé à raison d'un tiers, les appelantes, débitrices solidaires, verseront en définitive à l'intimé, après compensation, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens, la charge de pleins dépens étant estimée pour chaque partie à 4'500 fr. en deuxième instance.

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