

VD_GERICHTE XA17.018959 vom 13. Juli 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-07-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XA17.018959

FR: VD_GERICHTE XA17.018959 du 13 juillet 2020

IT: VD_GERICHTE XA17.018959 del 13 luglio 2020

Erwägungen

E. 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

- 17 - 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 %.

E. 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).

- 18 - 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], 2e 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).

E. 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

- 19 - 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.

E. 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.

E. 5.2

Selon l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail du

E. 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

- 20 - 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.).

E. 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,

- 21 - 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

- 22 - 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.

- 23 - 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 1er 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

- 24 - 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

- 25 - 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

- 26 - 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,

E. 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

- 27 - 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 1er 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-Martinet, 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.

- 28 - 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 2e 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

- 29 - 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

- 30 - 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.

E. 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).

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

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