

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 mai 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Rouleau et Giroud Walther, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 269 et 270a al. 2 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **H.**_____ et **G.**_____,
défenderesses, toutes deux à Nyon, contre le jugement rendu le 2
septembre 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les
appelantes d'avec **T.**_____, demanderesse, à Nyon, la Cour d'appel
civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 2 septembre 2015, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 29 février 2016, le Tribunal des baux a dit que le loyer initial net dû par la demanderesse T. _____ aux défenderesses G. _____ et H. _____ pour l'appartement de 2,5 pièces qu'elle loue dans l'immeuble sis [...] à Nyon est fixé à 800 fr. par mois (I), que le loyer mensuel net dû par la demanderesse aux défenderesses pour l'appartement mentionné au chiffre I est fixé à 743 fr. dès le 1^{er} septembre 2013 (II) et à 697 fr. dès le 1^{er} septembre 2016, ce dernier montant sur la base des paramètres suivants : TIH : 1,75 % ; IPC : juillet 2015 (base 2005) (III), que les défenderesses sont tenues, solidairement entre elles, de restituer à la demanderesse les montants versés en trop à titre de loyer jusqu'au jour de l'entrée en force du jugement (IV), que la garantie de loyer constituée par la demanderesse est réduite à 2'400 fr. (V) et rendu son jugement sans frais judiciaires ni dépens (VI), toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées (VII).

En droit, le Tribunal des baux a considéré que le loyer initial de 1'420 fr. convenu en 2006 était nul, faute d'avoir été notifié par le bailleur sur la formule officielle obligatoire et qu'il fallait donc le refixer sur la base du critère du rendement non excessif. Il a relevé qu'en l'occurrence, toutefois, faute de pièces probantes produites par le bailleur, il n'était pas possible de calculer le rendement net, que les critères des loyers usuels du quartier (les pièces produites à cet égard étant de toute façon impropres à les établir) et du loyer payé par le précédent locataire n'entraient dès lors pas en considération et que le juge pouvait dans cette hypothèse se fonder sur des données statistiques ou sur son expérience. Il a indiqué qu'en l'espèce, un jugement rendu au sujet du même immeuble avait fixé le loyer du mètre carré à 186 fr. par an, mais qu'il fallait revoir ce montant à la baisse dès lors que, selon les propres chiffres avancés par le bailleur, un tel loyer lui procurerait un rendement excessif, de sorte que, toujours sur la base de ces chiffres, il convenait de fixer le loyer à 150 fr. le mètre carré. A la requête de la locataire, les premiers juges ont ensuite

réduit ce loyer dès le 1^{er} septembre 2013 et une deuxième fois dès le 1^{er} septembre 2016, sur la base de l'évolution du taux hypothécaire de référence et de l'indice des prix à la consommation.

B. Par acte du 30 mars 2016, les défenderesses ont fait appel de ce jugement, en concluant, avec suite dépens de première et deuxième instances, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer initial soit fixé à 1'420 fr. par mois (I), que le loyer mensuel net dû soit fixé à 1'319 fr. dès le 1^{er} septembre 2013 (II) et que les chiffres III et V de son dispositif soient supprimés, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

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

1. Le 17 décembre 1987, [...] et la défenderesse [...] sont devenus propriétaires, chacun pour une moitié, de l'immeuble situé [...] à Nyon.

A la faveur d'une donation, la défenderesse H. _____ a acquis la part de copropriété d' [...] le 1^{er} juillet 1993.

2. Le 8 mai 2006, T. _____ a conclu avec H. _____ et G. _____ un contrat de bail portant sur un appartement de 2,5 pièces avec cave et parking n° 25 dans l'immeuble sis [...] à Nyon, pour un loyer mensuel net de 1'420 fr., plus un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 100 fr. et un loyer de 130 fr. pour la place de parc intérieure.

Le contrat prenait effet le 1^{er} septembre 2006 et se terminait la première fois le 31 août 2007, puis se renouvelait d'année en année, sauf préavis de résiliation donné ou reçu quatre mois à l'avance.

H._____ et G._____ n'ont pas remis à la locataire la formule officielle de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Les précédents locataires s'acquittaient des mêmes loyers que T._____ pour l'appartement et la place de parc, ainsi que d'un acompte provisionnel pour les frais accessoires de 75 francs.

3. Par courrier du 11 août 2012, T._____ a informé G._____ de ce qu'elle venait d'apprendre que, depuis le 1^{er} août 2001, le bailleur avait l'obligation de notifier le loyer sur formule officielle lors de la conclusion du bail et que, dès lors que cette formule ne lui avait pas été remise, le loyer initial était nul. Elle réclamait une nouvelle fixation du loyer initial.

4. a) Le 4 septembre 2012, T._____ a saisi la Commission de conciliation du district de Nyon de conclusions en constatation de la nullité du loyer initial, en fixation de celui-ci et en restitution du trop-perçu. La tentative de conciliation n'ayant pas abouti, la commission a délivré à la demanderesse, à l'issue de l'audience du 8 octobre 2012, une autorisation de procéder.

b) Par demande du 1^{er} novembre 2012 adressée au Tribunal des baux, T._____ a conclu à ce que le loyer net dû pour son appartement sis [...] à Nyon soit considéré comme excessif au sens des art. 269 et 269a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), qu'il soit abaissé d'un montant de 1'000 fr. par mois à partir du 1^{er} septembre 2006 et donc fixé à 420 fr. par mois dès cette date, à ce que la garantie locative soit diminuée en conséquence, à ce que le loyer net dû soit abaissé d'un montant de 8,26% par mois à partir du 1^{er} septembre 2013 (passage d'un taux hypothécaire de 3% à 2,25%) et à ce que les bailleuses soient reconnues débitrices solidaires de tous les montants payés indûment par la locataire T._____ dès le 1^{er} septembre 2006 concernant le loyer de l'appartement en cause, avec intérêt à 5% l'an, les frais et les dépens étant mis à la charge de la partie adverse.

5. a) Dans une cause opposant les défenderesses aux époux [...] (XA12.046008), qui louaient, depuis le 10 septembre 2009, un appartement dans l'immeuble abritant celui de la demanderesse, le Tribunal des baux a été appelé à constater la nullité du loyer initial convenu par les parties et à compléter le contrat sur ce point. Par jugement du 19 décembre 2013, il a accueilli l'action des locataires, a constaté que le loyer mensuel net arrêté initialement à 1'810 fr. était nul et a fixé celui-ci à 1'500 fr., ce qui correspondait à un loyer annuel net de 186 fr. par mètre carré. Constatant qu'en refusant de produire tous les éléments probants pour établir le rendement net de l'immeuble, les défenderesses cherchaient à cacher un rendement excessif et à défaut d'un critère déterminant pour fixer le loyer - notamment les loyers comparatifs -, le tribunal a jugé d'expérience que le loyer annuel net non abusif d'un appartement du type de celui en cause devait se situer entre 180 et 200 fr. par mètre carré.

b) Par décision du 18 février 2014, la Présidente du Tribunal des baux a suspendu la présente procédure jusqu'à droit connu dans la cause opposant les défenderesses aux époux [...].

c) Par arrêt du 11 juin 2014, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a rejeté l'appel interjeté par les défenderesses contre le jugement du 19 décembre 2013 dans la cause les opposant aux époux [...]. Par arrêt du 2 février 2015, le Tribunal fédéral a déclaré irrecevable le recours constitutionnel et a rejeté le recours en matière civile formés par les défenderesses contre l'arrêt de la Cour de céans du 11 juin 2014.

6. a) Le 1^{er} avril 2015, le Président du Tribunal des baux a ordonné la reprise de la procédure.

b) En cours de procédure, les bailleuses ont été requises à maintes reprises, tant d'office qu'à l'initiative de la locataire, de produire les pièces permettant d'établir le rendement net de l'objet loué au 1^{er} mai 2006, y compris les pièces justificatives faisant état des éléments de calcul pris en compte. Par avis du 7 mai 2015 notamment, le Président du

Tribunal des baux a imparti un délai au 8 juin aux bailleresses et à leur fiduciaire L._____ pour produire le contrat de bail du précédent locataire de l'appartement en cause, un état locatif de l'immeuble au 1^{er} mai 2006, un plan de l'immeuble, une note de calcul du rendement de celui-ci au 1^{er} mai 2006, le titre d'acquisition de l'immeuble, ainsi que toute pièce de nature à établir le prix du terrain, le coût de construction de l'immeuble, le montant des fonds propres et des fonds étrangers investis et leur évolution jusqu'au 1^{er} mai 2006, le montant de l'intérêt hypothécaire dû pour les cinq années précédant la conclusion du bail litigieux et celui des coûts d'exploitation et d'entretien pour les années 2001 à 2005. Par avis du même jour, les parties ont été citées à comparaître à l'audience de jugement et un délai au 8 juin 2015 leur a été imparti pour indiquer leurs moyens de preuve. A la requête de la demanderesse, le délai qui lui avait été imparti a été prolongé à deux reprises, la seconde fois au 17 août 2015. La requête tendant à ce qu'il soit prolongé au jour de l'audience a été rejetée par avis du 18 août 2015.

Les bailleresses ont produit l'acte d'achat de l'immeuble en cause, dont il ressort un prix de vente de 2'450'000 francs.

Elles ont également produit un décompte non signé (pièce 120 du bordereau du 13 juillet 2015), récapitulant les coûts d'exploitation et d'entretien de l'immeuble pour les années 2001 à 2005, qui affiche notamment les données suivantes :

- moyenne des charges financières,
d'exploitation et d'entretien : 255'463 fr.
- valeur du terrain : 2'539'121 fr.
- coût de construction de l'immeuble : 5'952'708 fr.
- fonds étrangers en 2006 : 6'109'717 fr.

Les chiffres qui précèdent ne sont que très partiellement documentés. Les bailleresses ont produit, pêle-mêle, divers extraits de leurs livres comptables, non signés, ainsi que plusieurs lots de factures relatives à des frais d'entretien de l'immeuble en cause. Le coût de

construction de l'immeuble allégué n'est établi par aucune pièce et on ignore quel était le montant initial des fonds propres investis dans l'immeuble, ainsi que leur évolution jusqu'à la date à laquelle le bail litigieux a été conclu.

Les baillereses ont produit l'état locatif de l'immeuble pour l'année 2006. Il ressort de cette pièce que la surface habitable totale est de 2'550 m² - les surfaces des balcons étant prises en compte pour une moitié - et que la surface de l'appartement loué à T._____, comprenant la moitié de celle du balcon, est de 64 m².

c) La fiduciaire n'ayant pas répondu dans les délais impartis, la demanderesse a, le 1^{er} septembre 2015, déposé une requête d'exécution forcée de l'ordonnance de production de pièces signifiée le 7 mai 2015 à L._____, en concluant à ce que le greffe du Tribunal des baux procède à l'enlèvement des pièces utiles à la cause conformément à cette ordonnance auprès de L._____, sise [...] à Nyon, et que dernière soit enjointe à se conformer à ladite décision et à tolérer ce qui précède sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP.

d) Le Tribunal des baux a tenu audience le 2 septembre 2015. Les parties ont été informées que les actes de la procédure XA12.046008 étaient versés au dossier de la cause.

La demanderesse a formulé un neuvième chef de conclusions, tendant à ce que le loyer net dû pour son appartement sis [...] à Nyon soit abaissé de 6,03% par mois à partir de la prochaine échéance du bail (baisse du taux hypothécaire de 2,25% à 1,75%).

Les défenderesses ont conclu au rejet de cette conclusion et de la requête en exécution forcée déposée le 1^{er} septembre 2015 par la demanderesse. Elles ont requis en outre la mise en œuvre d'une expertise tendant à l'évaluation de la part de copropriété de H._____ au moment de son acquisition par donation, ainsi que la production par le précédent

baillieur de la demanderesse de l'entier du dossier de location. Elles ont par ailleurs produit plusieurs pièces complémentaires.

Quant à la demanderesse, elle a requis la production de tous les bilans et comptes de pertes et profits certifiés conformes de la fiduciaire L. _____ et de la défenderesse G. _____ depuis 1988 jusqu'en 2006.

Entendu lors de l'audience, l'administrateur de L. _____ a indiqué que, vu l'écoulement du temps, il n'avait pas d'autres pièces à produire que celles qui figuraient au dossier.

Le Tribunal a rejeté toutes les mesures d'instruction requises par les parties. La requête d'exécution forcée a également été rejetée, dans la mesure de sa recevabilité.

7. Dans le jugement attaqué, les premiers juges ont fixé le loyer initial à 150 fr. le mètre carré en se fondant sur le tableau récapitulatif produit par les défenderesses sous pièce 120 précitée et sur un taux hypothécaire de référence au moment de la conclusion du bail de 3%. Ils ont ensuite réduit le loyer à compter du 1^{er} septembre 2013 en tenant compte d'une diminution du TIH de 0,75% (3% - 2,25%) et du fait que l'IPC avait augmenté de 100.5 à 103.3 (mars 2013 ; base 2005). Quant à la seconde réduction de loyer, due à compter du 1^{er} septembre 2016, les premiers juges ont relevé qu'au jour du jugement, tant le TIH que l'IPC avaient diminué depuis la fixation du dernier loyer, le 1^{er} septembre 2013, le premier passant de 2,25% à 1,75% et le second passant de 103.3 à 101.8.

8. Au 23 avril 2016, l'IPC, base décembre 2005, était de 101.5, depuis mars 2016, le TIH étant quant à lui resté inchangé, à 1,75%.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les causes 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, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile et dans les formes requises par les bailleuses qui ont succombé. Il porte sur des conclusions supérieures à 10'000 francs. En effet, la valeur litigieuse calculée conformément à l'art. 92 al. 2 CPC correspond à la différence de loyer litigieuse sur vingt ans, le bail renouvelable tacitement étant à durée indéterminée (TF 4C.323/2001 du 9 avril 200 consid. 1). L'appel est ainsi recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

Cela étant, dès lors que, 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, CPC commenté, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1^{er} février 2012/57 consid. 2a).

3

3.1 Les appelantes ne contestent ni la nullité du loyer initial faute de formule officielle, ni la constatation des premiers juges selon laquelle elles n'ont pas produit toutes les pièces nécessaires pour le calcul du rendement net. Elles font valoir sur ce dernier point que si elles n'ont pas produit toutes ces pièces, ce n'est pas par refus de collaborer mais par impossibilité, la construction de l'immeuble datant de plus de 27 ans. Elles relèvent qu'aucune norme ne leur imposait de conserver toutes pièces justificatives sans limite de temps, qu'elles ont produit ce qu'elles avaient, qu'il en allait de même de leur fiduciaire et qu'elles avaient aussi proposé une expertise. Il n'y aurait dès lors pas matière à application de l'art. 164 CPC, disposition évoquée par les premiers juges. De plus, H. _____ ayant acquis sa part de copropriété de l'immeuble par donation, il ne serait pas possible de se fonder sur le prix d'achat, de sorte qu'il faudrait déterminer, par expertise, la valeur de l'immeuble à la date de la donation.

Faute de pouvoir faire un calcul de rendement, il faudrait, selon les appelantes, se fonder sur les loyers usuels du quartier ou, à défaut de pièces probantes, sur le loyer payé par l'ancien locataire. En effet, si le locataire demande que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer payé par le précédent locataire, il lui appartiendrait de prouver que cet ancien loyer lui-même était abusif, ce que l'intimée n'avait pas fait. En l'occurrence, le loyer usuel serait, selon les pièces 126 à 128, de 350 à 450 fr. le mètre carré ; on ne trouverait aucun logement à un prix aussi bas que celui calculé par le Tribunal des baux. Le loyer de 1'420 fr. payé par l'ancien locataire, montant inchangé depuis 2002, ne serait donc pas abusif. Les appelantes estiment aussi choquant que les juges, après avoir, dans une cause similaire, fixé le loyer initial à 186 fr. le mètre carré, s'écartent de cette appréciation quelques mois plus tard.

3.2 Lorsque le loyer initial a fait l'objet d'une notification valable, accompagnée de la formule officielle, c'est en principe le locataire qui supporte la preuve du caractère abusif du loyer convenu, le bailleur devant cependant apporter des contre-preuves en vue d'ébranler la conviction que les locataires s'efforcent d'établir. Dans ce contexte, lorsqu'il est établi que le loyer est abusif, mais que le juge ne dispose pas des éléments lui permettant d'arrêter le loyer usuel et à défaut de production par les parties de statistiques officielles, il y a lieu de s'en tenir au loyer payé par l'ancien locataire (ATF 139 III 13 consid. 3.1 et 3.5). Si le locataire entend que son loyer initial soit réduit en dessous du seuil constitué par le loyer du précédent locataire, il doit prouver des faits permettant de constater que l'ancien loyer était lui-même abusif (TF 4A_475/2012 du 6 décembre 2012 consid. 2.4.3).

Contrairement au cas d'une contestation de loyer initial ayant fait l'objet d'une notification valable, le fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer initial lorsque celui-ci est nul ensuite d'un vice de la notification de la formule officielle incombe au bailleur (CREC I 21 février 2012/20 consid. 2). En effet, il s'agit dans cette hypothèse non d'établir en quoi et dans quelle mesure le loyer valablement conclu est abusif, mais bien de déterminer le montant d'une créance contractuelle au jour de la conclusion du contrat (Piotet, Commentaire romand, Bâle 2010, n. 31 ad art. 8 CC; CREC I 3 novembre 2010/577, in Cahiers du Bail 2011, p. 49, consid. 6a). Le juge exerce ainsi un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites ; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif (ATF 120 II 341 consid. 6c ; TF 4A_674/2012 du 23 septembre 2013 consid. 2 ; ATF 124 II 62 consid. 2b).

Lorsque le loyer initial est nul parce que la formule officielle n'a pas été communiquée, le juge doit compléter le contrat, en se basant sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 consid. 2b).

En principe, le juge partira du critère absolu que constitue le rendement non excessif de la chose louée (art. 269 CO), ce critère ayant

la primauté sur les autres méthodes de détermination du loyer non abusif. Si le montant ainsi obtenu n'est pas excessif, le loyer ne saurait être corrigé et augmenté à la hauteur des loyers usuels de la localité ou du quartier, car le loyer serait alors nécessairement abusif au regard de l'art. 269 CO. En revanche, le juge peut se fonder sur le critère des loyers comparatifs pour fixer le loyer initial à un niveau plus bas que le loyer obtenu conformément au critère du rendement non excessif de la chose; le bailleur qui n'a pas respecté l'art. 270 al. 2 CO qui impose l'utilisation de la formule officielle pour notifier le loyer initial peut se voir opposer les loyers du marché (TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1). Lorsque l'immeuble a été construit ou acquis il y a plusieurs décennies, il est admis que, à certaines conditions, la hiérarchie entre les deux critères soit inversée au profit du critère des loyers comparatifs (ATF 140 III 433 consid. 3.1).

Lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires pour permettre un calcul du rendement net, éléments qu'il est le seul à détenir, le juge est autorisé à se baser, faute de mieux, sur des données statistiques, même si elles ne sont pas suffisamment différenciées au sens de l'art. 11 al. 4 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) (TF 4A_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4), ou sur son expérience (TF 4A_198/2014 précité consid. 4.5). Le juge dispose ainsi d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.1).

La question de savoir dans quelle mesure il est tenu compte du loyer payé par le précédent locataire n'est pas évidente.

Il a d'abord été jugé que le précédent loyer figurait parmi les facteurs à prendre en compte, comme le montant admissible selon l'art. 269 CO et les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier (ATF 124 III 62). Il a ensuite été précisé que le précédent loyer n'entre en ligne de compte que lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (Sj 1998 p. 718).

La Cour de céans a considéré que « sauf circonstances particulières, c'est le précédent loyer qui entre en ligne de compte lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement » (CACI 10 février 2014/68 consid. 5b et les réf. citées, not. SJ 1998 précitée p. 718 et Fetter, La contestation de loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse, Berne 2005, n. 549, p. 252). Elle a cependant ajouté, dans le même arrêt (consid. 5b), que doctrine et jurisprudence admettent que, lorsque le bailleur refuse de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, le juge peut inférer de cette circonstance que le bailleur cache un rendement abusif et retenir que le loyer initial non abusif peut être fixé en fonction des conclusions prises par le locataire dans sa requête, si celles-ci ne paraissent pas déraisonnables, voire même, exceptionnellement, selon une statistique officielle (Dietschy, CPra Bail, n. 64 ad art. 270 CO; Fetter, op. cit., n. 517, p. 237).

Dans l'arrêt 4A_517/2014 précité relatif au même immeuble que celui dont il est question dans la présente cause, le Tribunal fédéral semble exclure de tenir compte du loyer précédent. Il a en effet considéré que, « en l'absence d'éléments permettant de calculer le rendement net, dont les bailleuses sont responsables, le critère de la comparaison avec les loyers usuels (...) ne peut entrer en considération. Il en va de même du loyer payé par le locataire précédent ». Cette phrase résulte toutefois d'un considérant s'appliquant au cas d'espèce et non des considérants théoriques, où le loyer précédent n'est certes pas mentionné parmi les critères à prendre en considération pour fixer le loyer initial, mais n'est pas expressément exclu non plus.

Il faut sans doute en déduire que le loyer précédent ne constitue pas une preuve en soi que ce loyer est admissible et qu'il ne reste par conséquent plus que les statistiques et l'expérience.

3.3 En l'espèce, il importe peu de savoir si l'on peut, comme semblent l'avoir fait les premiers juges, reprocher un manque de collaboration aux bailleuses pour n'avoir pas produit toutes les pièces

nécessaires pour le calcul du rendement net, dès lors qu'ils n'en ont pas tiré de conséquence dans l'appréciation des preuves en retenant les allégations de la partie adverse (TF 4A_461/2015 du 15 février 2016 consid. 3.3.1) ou en allouant à la locataire ses conclusions (cf. CACI 10 février 2014/68 précité).

Les appelantes ne contestent pas avoir produit les pièces permettant un calcul de rendement net. C'est dès lors en vain qu'elles soutiennent qu'il faudrait déterminer, par exemple au moyen d'une expertise, quelle est la valeur de la part de copropriété de H. _____ au moment de son acquisition par donation. Au demeurant, même s'il est vrai que, dans une telle situation, c'est le prix effectif du marché qui est déterminant (TF 4A_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2) - et qu'on pourrait l'établir sur la base du prix payé par [...] et G. _____ en 1987 -, il n'empêche qu'il s'agit d'une donnée mais qu'il en manque encore d'autres.

Par ailleurs, l'immeuble a été acquis par G. _____ 19 ans avant le contrat de bail litigieux, et par H. _____ plus récemment. Il ne se justifie donc pas de préférer le critère des loyers usuels à celui du rendement net (consid. 3.2 p. 11 *supra*). De toute façon, ceux-ci ne sont pas établis.

A cet égard, les appelantes semblent soutenir que les pièces 128 à 130 permettraient de déterminer les loyers usuels du quartier. Il s'agit d'un article de presse relatif à un éco-quartier de Gland (qui mentionne incidemment une évaluation du coût d'un logement « du segment moyen à supérieur » à Nyon), un autre contenant une statistique des loyers dans le canton, notamment à Nyon, des appartements de 4,5 pièces, et d'une autorisation de démolition d'un immeuble comportant cinq appartements loués meublés (précisant que la commune de Nyon fixe une limite à 300 fr. le mètre carré pour les loyers d'objets comparables). On peut aisément constater, comme l'a fait le Tribunal des baux, que ces pièces ne remplissent pas les exigences de la jurisprudence en matière de

détermination des loyers usuels (ATF 141 III 569 ; ATF 136 III 74 ; ATF 123 III 317 consid. 4c/cc ; TF 4A_674/2012 précité consid. 3).

Dans ces circonstances, le juge doit se fonder sur les autres éléments dont il dispose, comme les statistiques et son expérience, étant signalé que les conclusions de la locataire (fixation du loyer initial à 420 fr. au lieu de 1'420 fr.) étaient déraisonnables ; le loyer payé par le précédent locataire est un élément à prendre en considération mais ne saurait suffire à lui seul à établir le montant d'un loyer non abusif, dont le fardeau de la preuve incombe aux baillereses. Se fonder sur un jugement rendu dans une cause récente relative au même immeuble et sur les propres allégations des baillereses n'a rien d'insoutenable. Enfin, il est difficile de tirer quelque chose des statistiques ressortant des pièces 126 à 128 : en effet, outre le fait qu'on ne sait pas si le logement litigieux est « du segment moyen à supérieur » (cf. pièce 126), il n'est pas de 4,5 pièces (cf. Pièce 127) et n'est pas meublé (cf. pièce 128).

Les appelantes ne contestent pas le résultat du calcul effectué par le Tribunal des baux, fondé sur les chiffres qu'elles ont fournis elles-mêmes en vue d'un calcul de rendement (pièce 123). Dans cette mesure, la décision de première instance sur ce point peut être confirmée ; il n'est pas « choquant » de s'écarter d'une précédente décision s'il existe, comme en l'espèce, un motif pour le faire. Les premiers juges n'ont donc pas violé le droit, ni abusé de leur pouvoir d'appréciation.

Le moyen, mal fondé, doit donc être rejeté.

4

4.1 Les appelantes soutiennent ensuite que le Tribunal des baux ne pouvait pas réduire le loyer à partir du 1^{er} septembre 2016. Elles font valoir que, compte tenu de la date de la requête (2 septembre 2015) et du délai au 30 avril 2016 pour résilier le bail à sa prochaine échéance, le 31 août 2016, en respectant le préavis de quatre mois, les éléments déterminants pour le calcul seraient ceux en vigueur le 30 avril 2016, qui

ne sont pas encore connus. De plus, la condition formelle posée par l'art. 270a al. 2 CO pour l'admission d'une telle requête, à savoir le refus ou l'absence de réaction du bailleur dans un délai de 30 jours, ne serait pas remplie.

4.2 A teneur de l'art. 270a al. 1 CO, le locataire peut contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais.

Le locataire doit respecter un certain nombre de formalités prévues à l'alinéa 2 de cette disposition. Il peut toutefois être renoncé à cette procédure préalable si le locataire invoque dans une instance pendante en baisse de loyer des motifs de réduction supplémentaires (ATF 132 III 702, JdT 2007 I 47). Si de nouveaux facteurs de baisse apparaissent durant une procédure en diminution de loyer, le locataire peut faire valoir ses prétentions dans la procédure pendante, autant que le droit de procédure le permet (ATF 122 III 20, JdT 1996 I 600).

Plusieurs moments sont envisageables pour effectuer le calcul du loyer, en particulier la date à laquelle la demande de modification est formulée, le dernier jour où elle peut être présentée, le jour de la réponse du cocontractant, ou encore la date d'entrée en vigueur de la modification (cf. Isabelle Bieri, DB 1996 p. 28 n. 5). Pour juger une demande d'adaptation de loyer, il faut se placer au dernier moment où la déclaration de hausse ou la demande de baisse devait être exprimée, soit le dernier jour où elle devait être remise à la poste pour atteindre le cocontractant en temps utile (ATF 141 III 245 consid. 3 ; ATF 122 III 20 consid. 4b), étant précisé que le courrier, pour parvenir au bailleur le dernier jour du délai, doit, prudemment, être envoyé en recommandé sept jours à l'avance (ATF 141 III 245 précité). S'agissant d'une demande en réduction de loyer, la date déterminante est donc le dernier jour où elle devait être postée pour parvenir au bailleur la veille du délai de congé.

Sont uniquement pris en compte les facteurs de calcul connus de façon certaine à ce moment déterminant, et qui prendront effet au plus tard au terme de résiliation. La pratique s'en remettait initialement à la date d'entrée en vigueur de la modification requise, puis une évolution a semblé se dessiner en faveur de la date de communication effective de la demande d'adaptation (cf par ex. Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, pp. 530 s.) Selon le Tribunal fédéral, ce dernier critère, repris par la Cour de céans (cf. par ex. CACI 29 janvier 2015/54), doit toutefois être écarté dans la mesure où il s'agit d'un moment choisi arbitrairement par la partie requérante (ATF 141 III 245 consid. 3 ; ATF 122 III 20 consid. 4b).

4.3 En l'occurrence, vu ce qui précède, on ne peut pas faire grief à la locataire de n'avoir pas suivi la procédure préalable de l'art. 270a al. 2 CO. En effet, avant de prendre, à l'audience de jugement, la conclusion litigieuse, elle avait déjà demandé, en cours de procédure, une baisse de loyer au 1^{er} septembre 2013.

En revanche, le premier grief relatif à la date déterminante pour juger une demande en réduction de loyer apparaît bien fondé. Il résulte en effet des faits que la baisse de loyer litigieuse a été demandée à l'audience de jugement, le 2 septembre 2015, pour la prochaine échéance du bail, soit le 1^{er} septembre 2016. Elle devait parvenir au bailleur le 30 avril 2016, et donc être envoyée le 23 avril 2016 au plus tard. Le Tribunal des baux, alors qu'il a cité la jurisprudence précitée, a baissé le loyer sur la base du fait que, « au jour de la demande de baisse de loyer », soit au jour du jugement, le taux hypothécaire et l'indice des prix à la consommation avaient diminué depuis la fixation du dernier loyer, le 1^{er} septembre 2013. Il ne pouvait, le 2 septembre 2015, savoir avec certitude quelle serait l'évolution du TIH et de l'IPC au 23 avril 2016. La Cour d'appel civile le peut, en revanche.

L'instance d'appel peut en effet administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une

preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC).

En appel, les faits et moyens de preuves nouveaux ne sont en principe pris en compte qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Ces exigences s'appliquent également aux litiges soumis à la maxime inquisitoire, sans exception même pour les cas où le juge établit les faits d'office (ATF 138 III 625 consid. 2.2). Cependant, l'évolution du TIH et de l'IPC est un fait notoire (ATF 141 III 245 consid. 3.2), de sorte que la Cour de céans peut en tenir compte.

Il faut dès lors, d'office, tenir compte des dernières valeurs connues au 23 avril 2016. Le TIH est resté inchangé (à 1,75 %) depuis le 2 juin 2015. L'IPC, base décembre 2005, a évolué à 101.5, en mars 2016. L'IPC étant plus bas que 101.8, chiffre retenu par les premiers juges, le jugement ne peut qu'être confirmé sur cet point, faute de pouvoir prononcer une *reformatio in pejus* au détriment des appelantes.

5. En définitive, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris intégralement confirmé. Il n'y a dès lors pas matière à revoir la question des dépens de première instance.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'595 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être mis à la charge des appelantes, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre elles (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance à l'intimée, qui n'a pas été invitée à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'595 fr. (deux mille cinq cent nonante-cinq francs), sont mis à la charge des appelantes G._____ et H._____, solidairement entre elles.
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 6 mai 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

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

- Me Nathalie Fluri (pour G. _____ et H. _____),
- Mme Marie-Christine Charles (pour T. _____),

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

- Tribunal des baux.

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

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

Le greffier :