

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 13 mai 2009

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. F. Meylan et Creux  
Greffière : Mme Rossi

\*\*\*\*\*

**Art. 518 CC; 269a let. b, 270 et 274d al. 3 CO; 12, 13 et 14 OBLF;  
452 et 456a CPC; 13 LTB**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.F.**\_\_\_\_\_, **B.F.**\_\_\_\_\_ et **C.F.**\_\_\_\_\_, domicile élu à Lausanne, défenderesses, contre le jugement rendu le 21 novembre 2007 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant les recourantes d'avec **G.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, demandeur.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 21 novembre 2007, dont la motivation a été notifiée aux parties le 28 août 2008, le Tribunal des baux du canton de Vaud a fixé à 763 fr. le loyer initial mensuel net que le demandeur G.\_\_\_\_\_ doit payer, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2006, aux défenderesses A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ et C.F.\_\_\_\_\_ pour l'appartement de 3 pièces qu'il loue au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), dit que les défenderesses doivent restituer au demandeur la somme de 6'992 fr. correspondant aux loyers perçus en trop du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 31 octobre 2007 (II), rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et rejeté toute autres ou plus amples conclusions (IV).

Les faits suivants résultent de ce jugement, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]):

Depuis le 6 février 1996, A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ et C.F.\_\_\_\_\_ sont propriétaires communes, ensuite du décès de D.F.\_\_\_\_\_, du bien-fonds n° [...] de la Commune de Lausanne, situé [...]. Selon l'extrait du registre foncier relatif à cette parcelle, deux exécuteurs testamentaires sont mentionnés.

L'hoirie D.F.\_\_\_\_\_ a requis du Service du logement l'autorisation de procéder à la réfection de l'immeuble sis [...], au motif de la vétusté du bâtiment construit en 1931 et de ses installations. Par décision du 7 avril 2003, dit service a autorisé la rénovation, en se basant sur les coûts devisés et l'augmentation prévisible des loyers. L'état locatif annuel net après travaux de 208'908 fr. calculé par la requérante a été considéré comme «admissible».

Les travaux ont été réalisés en 2003-2004.

D'autres travaux ont été effectués dans l'appartement de 3 pièces situé au 3<sup>ème</sup> étage gauche de l'immeuble précité.

Par contrat de bail à loyer du 28 juin 2006, l'hoirie D.F. \_\_\_\_\_, représentée par la Gérance [...], a remis en location à G. \_\_\_\_\_ l'appartement susmentionné. Conclu pour durer initialement du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 1<sup>er</sup> juillet 2007, le bail devait se renouveler tacitement pour une année, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties quatre mois avant la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 1'200 fr. par mois, plus 130 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Par formule officielle du 20 juin 2006, la bailleuse avait informé le locataire que le loyer payé par le précédent occupant L. \_\_\_\_\_ depuis la dernière hausse de loyer en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1992 était de 750 fr., plus 110 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires. Les motifs de hausse invoqués étaient les suivants:

- «- Evolution du renchérissement compensée au 1<sup>er</sup> mai 2006, soit 101,1 points (art. 269a lit. e CO et 16 OBLF), représentant 8.17%, soit Fr. 61.30
- Variation du taux hypothécaire arrêté à 3% (art. 269a lit. b CO et 13 al. 1 OBLF)
- Evolution des charges d'exploitation égalisée à fin 2005 (art. 269a lit. b CO et 12 al. 1 OBLF), représentant 22.10%, soit Fr. 165.80
- Autres travaux à plus-value effectués dans le logement pour un montant de Fr. 26'000.00 (art. 269a lit. b CO et 14 OBLF), représentant 13.42%, soit Fr. 100.65

- Importants travaux à plus-value effectués en 2004 dans l'immeuble (art. 269a lit. b CO et 14 OBLF), représentant 44.88%, soit Fr. 336.55».

Le 29 juillet 2006, le locataire a contesté le loyer initial de l'appartement en cause devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne. Le 5 février 2007, cette autorité a constaté l'échec de la conciliation.

Par requête du 3 mars 2007, G. \_\_\_\_\_ a ouvert action contre l'hoirie D.F. \_\_\_\_\_ devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, concluant, sous suite de frais et dépens, à ce qu'il soit admis à contester le loyer initial conformément à l'art. 270 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) (I), à ce qu'il soit dit que la majoration de 450 fr. n'est pas admissible (II), que le loyer initial net reste fixé à 750 fr., avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2006, taux hypothécaire à 3% et IPC à 101.1 (III) et que l'hoirie D.F. \_\_\_\_\_ doit lui rembourser les loyers versés en trop dans les trente jours dès jugement définitif et exécutoire (IV).

Par courrier du 10 mai 2007, la gérance représentant la défenderesse a notamment conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions du demandeur et à ce qu'il soit dit que le loyer reste fixé à 1'200 fr. par mois, plus charges.

Le 5 juin 2007, la gérance a, sur réquisition de la Présidente du Tribunal des baux du 15 mai 2007, produit les «pièces justificatives originales relatives aux charges de l'immeuble (...) avec tableau "détail des écritures" des années 2001 à 2005, ainsi qu'un état locatif au 1<sup>er</sup> mai 1992 et au 30 juin 2006». Selon l'«état locatif avec charges et divers au 30.06.2006», celui-ci s'élevait à 187'764 francs.

Les parties ont été entendues à l'audience du 5 juin 2007. Il ressort notamment du procès-verbal que celles-ci ont d'entrée de cause admis que la procédure divisait en réalité G. \_\_\_\_\_ d'avec A.F. \_\_\_\_\_, B.F. \_\_\_\_\_ et C.F. \_\_\_\_\_, de sorte que la cause était dirigée contre ces

dernières. En outre, le demandeur a déclaré se limiter à critiquer les motifs invoqués par les baillereses dans la formule officielle et qu'il entendait en rester à la méthode relative.

Le 2 juillet 2007, le demandeur a déposé ses déterminations sur les pièces produites par la partie adverse le 5 juin 2007.

Dans ses déterminations du 19 juillet 2007, la représentante des défenderesses a notamment indiqué qu'elle ne conservait ni les correspondances, ni les pièces comptables au-delà d'un délai de dix ans, mais attestait toutefois que les chiffres sur lesquels s'appuyait son calcul d'évolution des charges d'exploitation étaient dignes de foi.

Le 5 octobre 2007, le demandeur a déposé des déterminations sur les pièces produites par les défenderesses.

Une seconde audience a eu lieu le 24 octobre 2007.

Il ressort du document établi le 22 juin 2004 par la représentante des défenderesses que le coût des travaux effectués en 2003-2004 se présentait comme suit:

**«TRAVAUX EXTERIEURS»**

1. Echafaudages : [...]

Acompte N° 1 du 4 juillet 2003	Fr.	23'000.00	
Facture du 9 décembre 2003	Fr.	12'228.00	Fr.

35'228.00

2. Maçonnerie : [...]

Situation N° 1 du 23 juillet 2003	Fr.	15'000.00	
Situation N° 2 du 21 août 2003	Fr.	25'000.00	
Situation N° 3 du 24 novembre 2003	Fr.	20'000.00	
Facture du 10 décembre 2003	Fr.	2'450.00	Fr.

62'450.00

Facture du 24 avril 2004		Fr.	9'540.00
--------------------------	--	-----	----------

3. Ferblanterie/Couverture : [...]

Situation N° 1 du 14 août 2003	Fr.	30'000.00	
Situation N° 2 du 10 septembre 2003	Fr.	50'000.00	
Situation N° 3 du 27 octobre 2003	Fr.	45'000.00	
Situation N° 4 du 21 novembre 2003	Fr.	30'000.00	
Facture du 15 décembre 2003	Fr.	68'770.00	Fr.
223'770.00			
Situation N° 5 du 27 février 2004 - terrasses	Fr.	20'000.00	
Facture du 7 mai 2004	Fr.	17'350.00	Fr.

37'350.00

4. Etanchéité : [...]

Acompte N° 1 du 5 décembre 2003	Fr.	29'392.00	
Facture du 10 février 2004	Fr.	11'530.00	
Facture du 7 avril 2004	Fr.	32'760.00	Fr.

73'682.00

5. Charpente : [...]

Situation N° 1 du 20 août 2003	Fr.	15'000.00	
Situation N° 2 du 6 octobre 2003	Fr.	15'000.00	
Situation N° 3 du 17 novembre 2003	Fr.	10'000.00	
Facture du 9 janvier 2004	Fr.	7'098.65	Fr. 47'098.65

6. Peinture : [...]

Situation N° 1 du 15 août 2003	Fr.	26'900.00	
Situation N° 2 du 12 septembre 2003	Fr.	21'520.00	
Situation N° 3 du 9 octobre 2003	Fr.	21'520.00	
Situation N° 4 du 6 novembre 2003	Fr.	21'520.00	
Facture du 9 décembre 2003	Fr.	28'140.00	Fr.
119'600.00			
Facture du 16 avril 2004		Fr.	843.00

7. Menuiserie/Fenêtres : [...]

Situation N° 1 du 23 septembre 2003	Fr.	89'400.00	
Facture du 13 novembre 2003	Fr.	10'175.00	Fr.

99'575.00

Facture du 26 novembre 2003		Fr.
499.25		
8. <u>Serrurerie</u> : [...]		
Facture du 5 décembre 2003		Fr.
42'769.00		
Facture du 9 avril 2004		Fr.
1'394.00		
Facture du 6 mai 2004		Fr._____
<u>669.00</u>		
A reporter	Fr.	754'467.90
(...)		
9. <u>Stores, contrevents, toiles de tentes</u> : [...]		
Facture du 17 décembre 2003		Fr.
72'750.00		
Facture du 31 mars 2004	Fr.	1'016.00
10. <u>Electricité</u> : T._____ SA		
Acompte N° 1 du 15 octobre 2003	Fr.	10'000.00
Facture du 9 décembre 2003	Fr.	4'500.00 Fr.
14'500.00		
11. <u>Nettoyage chantier</u> : [...]		
Facture du 16 septembre 2003	Fr.	2'134.00
Facture du 31 octobre 2003		Fr.
1'230.90		
Facture du 18 décembre 2003		Fr.
1'067.00		
12. <u>Divers</u>		
Remboursement [...] du 28 novembre 2003		Fr._____ -
<u>249.60</u>		
TOTAL TRAVAUX EXTERIEURS	Fr.	<u>846'916.20</u>

## **TRAVAUX INTERIEURS**

### 1. Electricité : T. \_\_\_\_\_ SA

Acompte N° 1 du 4 juillet 2003	Fr.	15'000.00	
Acompte N° 2 du 12 août 2003	Fr.	15'000.00	
Acompte N° 3 du 15 septembre 2003	Fr.	20'000.00	
Acompte N° 4 du 11 novembre 2003	Fr.	15'000.00	
Acompte N° 5 du 12 décembre 2003	Fr.	5'000.00	
Facture du 4 mai 2004	Fr.	3'000.00	Fr.
73'000.00			
Facture du 3 juin 2004 (Appt chantier - ex- [...])			Fr.
2'436.90			

### 2. Peinture : [...]

Facture du 9 décembre 2003			Fr.
28'690.00			
Facture du 16 avril 2004	Fr.	5'272.00	
Facture du 16 avril 2004	Fr.	542.00	

### Peinture : [...]

Facture du 28 juillet 2003 (Appt [...])			Fr.
1'273.00			
Facture du 17 octobre 2003 (Appt [...])	Fr.	1'002.00	
Facture du 30 octobre 2003 (Appt [...])	Fr.	929.00	
Facture du 9 février 2004 (Appt L. _____)			Fr.
365.00			
Facture du 18 mai 2004 (Appt chantier - ex- [...])			Fr.
3'267.00			

### 3. Sanitaire : C. \_\_\_\_\_

Facture du 21 novembre 2003			Fr.
41'700.00			

### Sanitaire : [...]

Facture du 12 septembre 2003	Fr.	236.70	
------------------------------	-----	--------	--

### 4. Maçonnerie : [...]

Facture du 10 décembre 2003	Fr.	
15'575.00		
5. <u>Menuiserie</u> : [...]		
Facture du 9 janvier 2004	Fr.	10'718.00
Facture du 15 mars 2004	Fr.	2'154.00
6. <u>Agencement de cuisine/menuiserie</u> : [...]		
Facture du 14 novembre 2003	Fr.	_____
<u>480.00</u>		
A reporter	Fr.	187'640.60
(...)		
7. <u>Nettoyages</u> : [...]		
Facture du 19 février 2004 (Appt [...])	Fr.	
270.90		
<u>Nettoyages</u> : [...]		
Facture du 8 juin 2004 (Appt chantier - Ex- [...])	Fr.	
453.00		
8. <u>Serrurerie</u> : [...]		
Facture du 9 avril 2004	Fr.	
4'763.00		
<u>Serrurerie</u> : [...]		
Facture du 9 mars 2004	Fr.	193.70
9. <u>Revêtement de sol</u> : [...]		
Facture du 2 juin 2004 (Appt chantier - Ex- [...])	Fr.	_____
<u>943.00</u>		
TOTAL TRAVAUX INTERIEURS	Fr.	<u>194'264.20</u>

**DIVERS**

1. Divers

Facture Ville de Lausanne du 8 août 2003 (Utilisation domaine public)	Fr.
1'310.40	
Facture Ville de Lausanne du 16 septembre 2003 (...)	Fr.
1'278.40	
Facture Ville de Lausanne du 21 octobre 2003 (...)	Fr.
1'246.40	
Facture Ville de Lausanne du 21 novembre 2003 (...)	Fr.
1'310.40	
Facture [...] du 30 novembre 2003 (Tirage plans)	Fr.
74.90	
Facture Ville de Lausanne du 23 décembre 2003 (...)	Fr.
1'324.80	
Facture Ville de Lausanne du 9 janvier 2004 (...)	Fr.
1'017.60	

2. Assurances

Facture [...] du 20 juin 2003 (Assurance construction)	Fr.
2'895.50	
Facture [...] du 20 juin 2003 (Assurance Maître de l'ouvrage)	Fr. _____
<u>629.20</u>	

TOTAL FRAIS DIVERS Fr. 11'087.60

**HONORAIRES DE SURVEILLANCE**

Honoraires de surveillance 7% + TVA 7.6% - Acompte 17.12.2003

Fr. 62'574.80

Honoraires de surveillance 7 % + TVA 7.6 % - Facture 22.06.2004

Fr. 15'844.10 Fr. 78'418.90

TOTAL HONORAIRES DE SURVEILLANCE Fr. 78'418.90

**RECAPITULATIF**

TOTAL TRAVAUX EXTERIEURS	Fr.	846'916.20
TOTAL TRAVAUX INTERIEURS	Fr.	194'264.20

TOTAL HONORAIRES DE SURVEILLANCE	Fr.	78'418.90
TOTAL FRAIS DIVERS	Fr.	<u>11'087.60</u>
TOTAL DES TRAVAUX	Fr.	
<u>1'130'686.90»</u>		

La facture de l'entreprise T. \_\_\_\_\_ SA du 4 mai 2004 relative aux travaux intérieurs expose en page 10 le récapitulatif général suivant:

<b>«1. Travaux selon devis 2094</b>	<b>Fr.</b>	
<b>16'542.10</b>		
1.1 Nouveau tableau	Fr.	4'138.00
1.2 Alimentation tableau	Fr.	
1'402.20		
1.3 Chemins de câbles s/sol	Fr.	
1'563.25		
1.4 Alimentations appartements	Fr.	
6'907.90		
1.5 Démontage et provisoires	Fr.	1'528.00
1.6 Cage d'escaliers	Fr.	573.00
1.7 Téléréseau	Fr.	429.75
<b>2. Travaux selon devis 2096</b>	<b>Fr.</b>	
<b>45'457.75</b>		
2.1 Appartement rez inférieur droite	Fr.	
6'961.45		
2.2 Appartement rez gauche	Fr.	
2'933.40		
2.3 Appartement rez centre droite	Fr.	
6'961.45		
2.4 Appartement rez centre gauche	Fr.	
624.80		
2.5 Appartement 1er droite	Fr.	
6'961.45		
2.6 Appartement 2ème gauche	Fr.	742.25
2.7 Appartement 2ème droite	Fr.	703.10
2.8 Appartement 3ème gauche	Fr.	7'483.60

2.9 Appartement 3ème centre	Fr.	5'124.80
2.10 Appartement 3ème droite	Fr.	6'961.45
<b>3. Travaux selon devis 2113</b>	<b>Fr.</b>	
<b>2'859.80</b>		
3.1 Réfection éclairage cage d'escaliers		Fr.
1'406.20		
3.2 Echange des fils et boîtes	Fr.	1'453.60
<b>4. Travaux complémentaires</b>	<b>Fr.</b>	
<b>8'214.90</b>		
4.1 Eclairage des caves		Fr.
2'739.15		
4.2 Eclairage chaufferie		Fr.
345.30		
4.3 Eclairage buanderie		Fr.
432.20		
4.4 Câbles chauffant	Fr.	286.95
4.5 Ventilation		Fr.
1'830.30		
4.6 Alimentations téléphone		Fr.
1'452.70		
4.7 Mise à terre	Fr.	196.10
4.8 Prise 400 V s/sol	Fr.	240.80
4.9 Pousoirs sonnerie	Fr.	691.40
<b>Total Brut</b>	<b>Fr.</b>	
<b>73'074.55</b>		
(...)		
<b>Total TTC</b>	<b>Fr.</b>	
<b>3'000.00».</b>		

La facture établie le 21 novembre 2003 par l'entreprise d'installations sanitaires C.\_\_\_\_\_ concerne la «création de nouvelles colonnes cuisines». Le travail exécuté était décrit de la manière suivante: «Création et montage dans la cage d'escaliers de nouvelles colonnes d'alimentations et d'évacuations, devant servir aux raccordements des

nouveaux agencements prévus dans le futur. Raccordement des deux agencements existants au niveau du 2ème étage, et suppression et bouchonnage de l'ancienne tuyauterie. Fourniture et installation d'une grille avaloir dans le saut-de-loup au niveau de la cave. Raccordement sur la tuyauterie du WC du studio au niveau d'une conduite de ventilation secondaire. Installation d'un câble autorégulant de type Raychem pour le maintien de température de la distribution d'eau chaude. Modification et déviation des descentes d'eaux pluviales sur les balcons, conformément aux instructions de l'entreprise de ferblanterie (...)».

Le décompte du coût des travaux effectués en 2006 dans l'appartement loué par le demandeur, établi le 31 août 2006 par la représentante des défenderesses, est le suivant:

«**Peinture**

Réfection complète de l'appartement  
selon facture de l'entreprise [...] du 19 juin 2006 Fr.  
11'936.00

**Parquets**

Chambre I Réparation du parquet et ponçage et imprégnation  
du parquet et seuils  
selon facture de l'entreprise [...] du 26 juin 2006 Fr.  
886.00

**Carrelage**

Cuisine fourniture et pose de carrelage en lieu et place du linoléum  
Hall fourniture et pose de carrelage en lieu et place du linoléum  
selon facture de l'entreprise [...] du 19 juin 2006 Fr.  
5'175.00

**Electricité**

Divers travaux électriques  
selon facture de l'entreprise T. \_\_\_\_\_ SA du 20 juillet 2006 Fr.  
813.00

**Menuiserie**

Contrôle et remise en état des menuiseries  
selon facture de l'entreprise [...] du 21 août 2006 Fr.  
1'471.00

Chambre fourniture et pose d'une fenêtre en PVC  
selon facture de l'entreprise [...] du 3 mai 2006 Fr.  
213.00

**Baignoire**

Réemailage de la baignoire  
selon facture de l'entreprise [...] du 30 juin 2006 Fr.  
872.00

**Sanitaire**

Contrôle et remise en état des installations sanitaires  
selon facture de l'entreprise [...] du 28 août 2006 Fr.  
3'676.70

**Clés**

Copie de clés  
selon ticket de caisse (non daté) Fr.  
40.50

Ouverture d'un galetas et fourniture d'une clé  
selon facture de l'entreprise [...] du 9 février 2006 Fr.  
159.50

**Nettoyage après travaux**

selon facture de l'entreprise [...] du 5 juillet 2006 Fr.\_\_\_\_  
1'107.00

Total Fr. 26'349.70

Honoraires de surveillance 7% + TVA 7.6% Fr.\_\_\_\_  
1'984.65

**Total des travaux Fr.\_\_\_\_**

**28'334.35».**

Le calcul du nouveau loyer a fait l'objet de plusieurs documents. Selon le décompte imprimé le 10 mai 2007 par la représentante des défenderesses, l'évolution des charges d'exploitation a été la suivante:

«1986	21'780.--	2002	35'457.--
1987	21'780.--	2003	56'654.--
1988	16'948.--	2004	49'449.--
1989	16'021.--	2005	38'314.--
<u>1990</u>	<u>21'695.--</u>	<u>2006</u>	<u>35'265.--</u>
moyenne:	19'645.--	moyenne:	43'028.--».

Compte tenu d'un état locatif au 1<sup>er</sup> janvier 1991 de 125'796 fr., la variation des charges a été estimée à 18,59 %, soit 139 fr. 40.

Il ressort encore de ce document que l'appartement en cause a une surface de 83,3 m<sup>2</sup> et l'immeuble une surface locative totale de 1'033 m<sup>2</sup>.

En audience, les défenderesses ont admis que, d'entente avec le précédent locataire en place depuis plus de vingt ans, l'appartement en cause avait été peu entretenu.

En droit, les premiers juges ont considéré que les conditions de l'art. 270 al. 1 let. a et b CO étaient réalisées et qu'il y avait lieu d'entrer en matière sur la requête du locataire. Conformément à la volonté exprimée par le demandeur, ils ont restreint l'examen de la cause à l'impact des facteurs relatifs invoqués par celui-ci. Ils ont écarté du calcul les travaux intérieurs effectués en 2003-2004, au motif qu'ils ne concernaient en partie pas l'appartement litigieux et relevaient pour le reste du pur entretien. Compte tenu de la décision du Service du logement du 7 avril 2003 autorisant les travaux en raison de la nécessité de procéder à la réfection du bâtiment datant de 1931 et dont l'état était vétuste, ainsi que du fait qu'il apparaissait selon eux que cet immeuble n'avait pas été entretenu régulièrement, les premiers juges ont estimé

qu'il convenait de retenir le 50 % des frais générés par les travaux extérieurs de la même période en tant qu'investissements créant des plus-values au sens de l'art. 14 al. 1 in fine OBLF (ordonnance du 9 mai 1990 sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux; RS 221.213.11). Après réduction du montant lié aux travaux d'étanchéité, ils ont considéré que le montant total des travaux extérieurs s'élevait à 834'582 fr., et que le capital dont les défenderesses pouvaient obtenir un rendement par le biais des loyers était de 208'645 fr., auquel un taux de 3,5 % devait être appliqué, soit un rendement annuel de 7'302 francs. Ils ont estimé que la durée d'amortissement des nouvelles installations était en moyenne de trente ans et que l'amortissement des travaux à plus-value était ainsi de 13'895 fr. par an. Ajoutant à ces deux montants la charge annuelle d'entretien desdites installations, par 2'119 fr., ils ont retenu que les défenderesses pouvaient répercuter sur les loyers le montant annuel de 23'316 fr., ce qui, pour l'appartement du demandeur d'une surface de 83,3 m<sup>2</sup>, représentait 156 fr. 50 par mois. Pour les travaux réalisés en 2006 dans cet appartement, les premiers juges ont considéré que seule la pose du carrelage dans la cuisine et le hall, pour le montant de 5'175 fr., avait apporté une plus-value, le reste des travaux n'ayant été que du pur entretien, et qu'une hausse de loyer de 10 fr. 10 devait être admise à ce titre. Ils ont calculé que la baisse du taux hypothécaire de 6,75 % à 3 % donnait droit à une réduction de loyer de 28,57 %, ce qui représentait 214 fr. 30 par mois, et que l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation de 129.8 à 156.3 permettait une hausse mensuelle de 61 fr. 25. Les défenderesses n'ayant pas produit toutes les pièces nécessaires au calcul des moyennes permettant de déterminer si l'évolution des charges d'entretien alléguée était fondée, le Tribunal des baux a écarté ce facteur de fixation de loyer. Au vu de tous ces éléments, il a considéré que les défenderesses ne pouvaient augmenter le loyer que de 13 fr. au lieu des 450 fr. en cause. Le loyer initial mensuel net étant abusif, il a par conséquent été ramené à 763 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2006. Les premiers juges ont enfin estimé que les défenderesses devaient restituer au demandeur les loyers perçus en trop entre cette date et le 31 octobre 2007, par 6'992 francs.

**B.** Par acte du 4 septembre 2008, A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ et C.F.\_\_\_\_\_ ont recouru contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer initial mensuel net dû par le demandeur pour l'appartement de 3 pièces sis [...] à Lausanne est fixé à un montant de 1'200 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2006, les bases de calcul étant un taux d'intérêt hypothécaire de 3 % et un indice des prix à la consommation de 154.8 (février 2006; base 1983), toute autres ou plus amples conclusions étant rejetées. Subsidiatement, elles ont conclu à son annulation, la cause étant renvoyée au Tribunal des baux pour nouveau jugement.

Dans leur mémoire du 28 novembre 2008, elles ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions. Elles ont produit un lot de trois pièces.

L'intimé G.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet du recours. Il a produit un lot de quatre pièces.

### **En droit :**

**1.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Interjeté en temps utile, le recours, qui tend principalement à la réforme et subsidiairement à la nullité, est recevable.

**2.** En règle générale, le Tribunal cantonal délibère en premier lieu sur les moyens de nullité (art. 470 al. 1 CPC).

Les recourantes concluent subsidiairement à l'annulation du jugement. Elles ne font toutefois valoir aucun moyen de nullité spécifique à l'appui de leur recours, de sorte que celui-ci doit être écarté, la cour de céans n'examinant que les moyens de nullité dûment développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722).

Il convient dès lors d'examiner le recours en réforme.

**3.** Saisie d'un recours en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). L'Exposé des motifs souligne le caractère exceptionnel de ce correctif, devant permettre à l'autorité de recours de procéder à des mesures d'instruction simples dans le but de remédier elle-même à une lacune ou de vérifier un point précis de l'état de fait (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. ad art. 456a CPC, p. 702).

Ainsi, le Tribunal cantonal revoit la cause en fait et en droit sur la base du dossier, sans réadministration des preuves déjà administrées en première instance. Il développe donc son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et a été complété sur la base de celui-ci. Sous réserve du point développé au considérant 4b) ci-dessous, il n'y a pas lieu de procéder à une instruction complémentaire, la cour de céans étant à même de statuer en réforme.

Les pièces nouvelles produites en deuxième instance sont en principe irrecevables. Il sera toutefois revenu sur ce point dans la mesure utile au considérant 4b) ci-dessous.

**4. a)** A titre principal, les recourantes soulèvent le moyen tiré du défaut de qualité pour défendre. Elles invoquent que la requête a été introduite contre l'hoirie, dépourvue de personnalité juridique, alors qu'elle aurait dû l'être contre les membres de cette dernière. En outre, même si elles ont admis devant les premiers juges qu'elles étaient bien prises à partie, ce n'est pas contre elles que l'intimé devait agir, mais contre les deux exécuteurs testamentaires désignés par le défunt, qui administrent en commun l'immeuble appartenant à l'hoirie, comme le mentionne l'extrait du registre foncier produit en annexe au recours. Elles relèvent que l'exécuteur testamentaire a seul qualité pour résister à des actions concernant les biens successoraux. Dès lors que le litige porte sur un bien non partagé, l'action devait être dirigée contre les deux exécuteurs testamentaires. La procédure initiée par l'intimé se trouve ainsi, selon elles, entachée d'un vice irréparable, le locataire ayant laissé ses droits se périmés en n'agissant pas les baillereses dans le délai imparti à cette fin (mémoire de recours, p. 3 s.).

**b)** La production de pièces nouvelles en deuxième instance est exclue, à moins qu'elle intervienne dans le cadre d'une instruction complémentaire ordonnée par le Tribunal cantonal en application de l'art. 456a CPC, voire si le recourant se plaint d'un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction. Ainsi, la production d'une pièce nouvelle ne doit pas alourdir l'instruction du recours et être admise restrictivement, eu égard à la double instance touchant à l'appréciation des faits. Elle constitue cependant la mesure d'instruction la plus aisément admissible dans ce cadre restrictif (JT 2003 III 16 c. 2c). En pratique, la Chambre des recours a régulièrement admis la production d'une pièce nouvelle (cf. par exemple Ch. rec., 28 mars 2007, n° 101/I; Ch. rec., 15 novembre 2006, n° 720; Ch. rec., 4 septembre 2006, n° 796 c. 1d; Ch. rec., 24 novembre

2004, n° 740). En l'occurrence, la production par les recourantes de l'extrait du registre foncier à l'appui de ce premier moyen peut être autorisée, s'agissant d'un moyen de fond devant être examiné d'office par le juge (SJ 1995 p. 212 c. 2; Ch. rec., 16 juin 2008, n° 281/I et les réf. citées), même si un extrait moins récent figurait déjà au dossier (cf. pièce produite par les défenderesses le 30 mars 2007).

**c)** Le défaut de légitimation active (ou passive) est un moyen de fond et non une exception de procédure. Un tel moyen a le caractère d'une objection. Il doit être examiné d'office par le juge à la lumière des règles de droit matériel et non des règles de procédure (ATF 126 III 59 c. 1a; Weber, Basler Kommentar, 4<sup>ème</sup> éd., 2007, n. 2a ad art. 273 CO, p. 1588). Il s'agit d'un conflit sur la titularité du droit. En principe, seule est légitimée comme partie au procès celle qui est personnellement titulaire d'un droit ou contre laquelle personnellement un droit est exercé. Le défaut de légitimation active (ou passive) entraîne le rejet de l'action, alors que le défaut de qualité de partie, condition d'ordre procédural, entraîne l'irrecevabilité de celle-ci (ATF 130 III 417 c. 3.1, SJ 2004 I 533; ATF 126 III 59 précité c. 1a; JT 2001 III 77 c. 2c et les arrêts cités; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 3 ad art. 138 CPC, p. 259, et n. 1 ad art. 62 CPC, pp. 113-114; Hohl, Procédure civile, tome I, Berne 2001, n. 451, p. 100).

Selon la doctrine et la jurisprudence, l'exécuteur testamentaire est partie au procès concernant l'actif et le passif de la succession, pour autant que l'administration des biens successoraux lui soit confiée selon l'art. 518 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210). Cependant, hormis les cas où l'exécuteur testamentaire agit comme partie dans sa propre cause, il n'est nullement question de sa qualité pour agir ou pour défendre (légitimation active ou passive), qui est régie par le droit de fond. Dans les procès qui l'opposent à des tiers au sujet des actifs de la succession, l'exécuteur testamentaire ne fait pas valoir son propre droit matériel; il résulte de sa situation légale qu'il doit sauvegarder les droits successoraux en son propre nom. On est ainsi en présence d'un cas où, pour des motifs particuliers, un tiers (l'exécuteur testamentaire) peut

conduire un procès en son propre nom et en tant que partie à la place de celui qui est, quant au fond, le sujet actif ou passif du droit contesté (ATF 116 II 131 c. 3a; JT 1995 III 116 c. 2 b; SJ 1995 p. 212 c. 2; Piotet, Droit successoral, in Traité de droit privé suisse, tome IV, 1975, p. 150; Escher, Zürcher Kommentar, 1959, n. 31 ss ad art. 518 CC, pp. 475-477; Schaufelberger/Keller, Basler Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., 2007, n. 26 ss ad art. 602 CC, pp. 672-673; Druey, Grundriss des Erbrechts, 3<sup>ème</sup> éd., 1992, pp. 181-183).

**d)** Il découle de ce qui précède que le grief soulevé par les recourantes n'est en réalité pas un moyen de fond. Celui-ci tend en effet à ce que la qualité de partie défenderesse ne leur soit pas reconnue, au motif que deux exécuteurs testamentaires sont chargés de l'administration de la succession et que, s'agissant d'un immeuble propriété de l'hoirie, ce sont eux qui devaient être pris à partie dans la présente procédure. Or, la qualité de partie est une condition de validité de l'instance, dont le défaut est sanctionné par une exception de procédure qui doit être soulevée avant toute défense au fond (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 1 ad art. 62 CPC, p. 115, et les réf. citées). Non seulement les recourantes n'ont pas soulevé une telle exception, mais elles ont au contraire procédé sans réserve sur le fond, admettant même que la procédure ouverte contre l'hoirie D.F. \_\_\_\_\_ était en réalité dirigée contre elles-mêmes. Elles ont ainsi reconnu qu'elles avaient la qualité de partie. En tant que membres de l'hoirie propriétaire de l'immeuble en cause, elles ont par conséquent également qualité pour défendre à la présente action.

Mal fondé, le recours doit être rejeté sur ce point.

**5. a)** A titre subsidiaire, les recourantes soulèvent plusieurs griefs en relation avec la prise en compte des travaux à plus-value d'une part et l'évolution des charges d'entretien d'autre part. Sur le premier point, elles estiment que les premiers juges auraient dû prendre en compte tant les travaux intérieurs qu'extérieurs réalisés en 2003-2004, de même que les

honoraires de surveillance et les frais divers, totalisant un montant de 1'130'686 fr. 90, lequel devait servir de base à la détermination de la part de la plus-value pouvant être répercutée sur le loyer. Ils auraient également dû prendre en considération, sans restriction, les travaux effectués en 2006 dans l'appartement de l'intimé, totalisant 28'334 fr., qui étaient tous des travaux à plus-value. Quant à la part de plus-value, les premiers juges n'auraient pas dû appliquer le pourcentage correspondant au bas de la fourchette prévue par l'art. 14 al. 1 in fine OBLF, soit 50 %, mais bien celui correspondant au taux maximal de 70 %; la décision du Service du logement autorisant les travaux de rénovation aurait dû les amener à une telle conclusion. Sur le second point, les recourantes s'insurgent contre le raisonnement des premiers juges qui ont refusé de prendre en compte les charges d'exploitation au motif qu'elles n'avaient pas produit les pièces nécessaires à cet effet. Selon elles, cette manière de voir aboutit non seulement à un résultat choquant, dans la mesure où elle revient à ignorer l'augmentation des charges d'exploitation sur une période de quinze ans, mais elle ne s'accorde en outre ni avec la jurisprudence ni avec la doctrine «généralement favorable aux locataires», qui n'excluent pas l'application de la méthode forfaitaire dans certains cas où la preuve est difficile à rapporter. Sur la base des éléments de preuve qu'elles ont fournis, les premiers juges auraient dû admettre une augmentation des charges d'exploitation correspondant à une majoration de l'état locatif de 1,39 % par année.

**b)** Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur ne sont en règle générale pas abusifs. Sont réputées hausses de coûts au sens de la disposition précitée les augmentations du taux hypothécaire, des taxes, des impôts sur les immeubles, des rentes de droits de superficie, des primes d'assurance ainsi que des frais d'entretien (art. 12 al. 1 OBLF). Aux termes de l'art. 14 al. 1 OBLF, sont réputés prestations supplémentaires du bailleur au sens de l'art. 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires. En règle générale, les frais causés par

d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70 %, comme des investissements créant des plus-values.

Il est parfois difficile de distinguer les améliorations à plus-value (rénovations) qui accroissent la valeur de l'immeuble et justifient une majoration du loyer des simples travaux d'entretien (réparations) qui maintiennent la valeur de l'immeuble et qui, en règle générale, n'entraînent aucune augmentation de loyer. Pour cette raison, l'art. 14 al. 1 in fine OBLF assimile partiellement les importantes réparations à des améliorations à plus-value. Cette règle a notamment pour but de faciliter la preuve. Seules les importantes réparations sont visées par cette disposition. Il doit s'agir de travaux extraordinaires, dépassant manifestement l'entretien normal, concernant simultanément plusieurs parties essentielles de l'immeuble et d'un coût élevé en regard de l'état locatif. Les travaux qui ne correspondent qu'à un entretien différé et qui ne comportent aucun élément de plus-value ne peuvent pas être considérés comme de grandes réparations et ne justifient ainsi aucune majoration de loyer à ce titre (Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>ème</sup> éd., 2008, p. 480).

Conformément à l'art. 14 al. 4 OBLF, les hausses de loyer fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement. Les frais d'intérêts correspondent au coût de revient des prestations supplémentaires, multiplié par le taux hypothécaire du marché, plus ½ %. L'amortissement est quant à lui fonction de la durée de vie des installations, qui peut être établie au moyen de tables. Compte tenu de celui-ci, on ne retiendra que la moitié du capital à renter. Pour l'entretien futur des nouvelles installations, il convient d'ajouter à la charge d'intérêts et d'amortissement 10 % du total du poste "intérêts et amortissement" (Lachat, *op. cit.*, p. 483 s.).

**c/aa)** En l'espèce, il n'est pas contesté que, l'intimé ayant déclaré qu'il limitait sa contestation aux facteurs relatifs invoqués par les

baillereses, l'on se trouve dans un cas d'application de l'art. 269a let. b (accessoirement let. e) CO, ainsi que des art. 12, 13 et 14 OBLF qui le concrétisent, dispositions auxquelles se référait expressément la notification de loyer lors de la conclusion du nouveau bail avec l'intimé (cf. sur la délimitation du cadre judiciaire en relation avec la méthode relative, Fetter, La contestation du loyer initial, thèse Berne 2005, n. 482, p. 221).

**bb)** Il convient tout d'abord d'examiner la question de la prise en compte dans le calcul du nouveau loyer des travaux effectués en 2003-2004. Les premiers juges ont exclu tous les travaux intérieurs, totalisant 194'264 fr. 20, au motif que ceux-ci ne concernaient pas l'appartement litigieux ou relevaient du pur entretien de celui-ci n'apportant aucune plus-value à l'immeuble (jgt, p. 7). Sans autre explication, ils n'ont pas non plus pris en compte les honoraires de surveillance, par 78'418 fr. 90, ni les frais divers relatifs à l'utilisation du domaine public et à la couverture d'assurance, par 11'087 fr. 60. Ils ont enfin réduit le coût des travaux extérieurs d'étanchéité d'un montant de 12'333 fr. 70 pour le porter à 61'348 fr. 30 au lieu de 73'682 fr., au motif qu'une partie des factures ne concernait pas l'immeuble abritant l'appartement de l'intimé. Les premiers juges ont ainsi retenu que le coût total des travaux réalisés en 2003-2004 s'élevait à 834'582 fr. (jgt, p. 8), alors que les recourantes se fondaient sur un montant total de 1'130'687 francs.

Ces dernières contestent que les travaux intérieurs aient relevé du pur entretien. Elles donnent des exemples démontrant, selon elles, qu'ils comportent une part de plus-value (cf. mémoire, p. 6).

Lorsque, comme en l'occurrence, la distinction entre les travaux constituant des améliorations à plus-value et ceux relevant du pur entretien est ardue, l'art. 14 al. 1 in fine OBLF permet de faciliter la preuve, en assimilant partiellement les importantes réparations à des améliorations à plus-value. En l'espèce, contrairement à ce qu'ont estimé les premiers juges, il ressort des décomptes établis par les entreprises concernées que les travaux d'électricité et de sanitaire ont été au-delà du simple entretien des installations existantes. Les montants de 73'074 fr.,

correspondant aux travaux facturés par la société T.\_\_\_\_\_ SA selon décompte du 4 mai 2004, et de 41'700 fr. ressortant de la facture du 21 novembre 2003 de l'entreprise d'installations sanitaires C.\_\_\_\_\_ pour la «création de nouvelles colonnes cuisines» doivent ainsi être pris en considération. Pour des motifs pratiques de calcul, il sera tenu compte de l'ensemble des travaux d'électricité concernant les appartements. L'augmentation admissible sera, dans un second temps, calculée au prorata de la surface de l'appartement de l'intimé par rapport à la surface locative totale. En effet, selon la doctrine, lorsque tous les locataires bénéficient des mêmes avantages, l'ensemble des loyers pourra être augmenté d'un pourcentage identique; il est également possible d'envisager d'autres clés de répartition, par exemple en fonction de la surface louée (Lachat, op. cit., p. 486).

En outre, le coût de revient des installations englobe les dépenses effectives pour les travaux, telles que les honoraires des mandataires, ainsi que les frais et taxes liés aux éventuelles autorisations administratives, etc. (Lachat, op. cit., p. 483; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3<sup>ème</sup> éd., 2008, n. 67 ad art. 269a CO, p. 578). Les coûts relatifs aux honoraires de surveillance, par 78'419 fr., et les frais divers liés à l'utilisation du domaine public et à la couverture d'assurance, par 11'087 fr., montants arrondis, doivent ainsi être pris en considération. En revanche, concernant les travaux extérieurs, les considérations des premiers juges relatives à l'amputation partielle du coût des travaux d'étanchéité (jgt, p. 8) sont convaincantes et peuvent être confirmées.

En conséquence, le coût total des travaux réalisés en 2003-2004 s'élève à 1'038'862 fr. (834'582 + 73'074 + 41'700 + 78'419 + 11'087).

**cc)** Il faut ensuite déterminer la part des importantes réparations susmentionnées qui peuvent être considérées comme un investissement créant une plus-value.

L'art. 14 al. 1 OBLF prévoit à cet égard une fourchette comprise entre 50 et 70 %. Selon la doctrine et la jurisprudence, le choix du pourcentage dépend de plusieurs facteurs, à savoir des circonstances du cas concret (telles que l'importance des améliorations à plus-value comprises dans les travaux), du coût global des travaux par rapport à l'état locatif (étant précisé que plus il est élevé plus le pourcentage le sera aussi), du temps écoulé depuis la construction de l'immeuble, respectivement depuis sa dernière rénovation générale, et enfin du taux retenu pour renter le capital, étant souligné que si on retient un taux élevé, on appliquera un pourcentage bas (cf. Lachat, op. cit., p. 481; Higi, Zürcher Kommentar, 1998, n. 385 ss ad art. 269a CO, pp. 334-335).

Les premiers juges ont retenu un taux de 50 %, en se fondant d'une part sur la décision rendue le 7 avril 2003 par le Service du logement qui autorisait les travaux en considérant que ceux-ci se justifiaient avant tout par la nécessité de procéder à la réfection du bâtiment qui datait de 1931 et dont l'état était vétuste, ainsi que, d'autre part, sur le fait que l'immeuble n'avait pas été entretenu régulièrement (jgt, pp. 7-8). Il ressort de la décision précitée que les motifs de vétusté du bâtiment et de ses installations ont été avancés par l'hoirie bailleresse dans sa demande d'autorisation et que cette dernière était fondée principalement sur les coûts devisés et l'augmentation prévisible des loyers, laquelle apparaissait «admissible». On ne saurait dès lors suivre les premiers juges dans les conclusions qu'ils ont tirées de cette décision. Bien plus, ils n'ont pas examiné l'ensemble des facteurs qui président au choix du pourcentage, exposés ci-dessus. Or, s'il est exact qu'il s'agit d'un immeuble ancien qui n'avait apparemment pas été rénové antérieurement, du moins dans une telle ampleur, il n'en reste pas moins que les travaux entrepris sont de nature à lui apporter d'importantes plus-values, que leur coût représente plus de quatre fois l'état locatif annuel et que le taux applicable pour renter le capital est de 3 ½ % (cf. jgt, p. 8, point non contesté dans le mémoire de recours, p. 8), ce qui constitue un taux bas. Compte tenu de ces différents facteurs, le pourcentage de 50 % retenu par les premiers juges apparaît insuffisant et il convient de le fixer au taux médian de 60 %.

**dd)** Concernant les travaux effectués dans l'appartement de l'intimé en 2006, les premiers juges ont uniquement retenu la moitié des travaux de carrelage, considérant que les autres travaux constituaient une réfection et non une rénovation apportant une plus-value. Ils se sont notamment fondés sur les déclarations des recourantes, selon lesquelles l'appartement en question avait été peu entretenu depuis une vingtaine d'années. Cette appréciation, convaincante, peut être confirmée. Dans la mesure où les autres travaux (savoir notamment la peinture, la parqueterie, l'électricité, la menuiserie, la restauration des revêtements et la remise en état des installations sanitaires de l'appartement) correspondent à des travaux d'entretien différé, ils n'ont pas à être pris en compte dans le calcul de majoration du loyer (cf. Lachat, op. cit., p. 480). Dans le contexte du cas d'espèce, les travaux de carrelage précités relèvent bien, en partie, de la remise en état de l'appartement, dans la mesure où il aurait de toute manière fallu remplacer le linoléum existant. Les calculs effectués par les premiers juges en pages 9 à 11 du jugement peuvent ainsi être confirmés.

**ee)** Il convient également d'examiner la question de la prise en compte de l'évolution des charges d'exploitation.

A cet égard, les recourantes font valoir la difficulté d'apporter la preuve de l'augmentation des charges d'exploitation encourue depuis 1992. Si elles ont pu produire les pièces relatives aux charges pour la période précédant la fixation du loyer litigieux, soit de 2001 à 2005, les pièces justificatives pour les années antérieures à 1992, année de la précédente fixation du loyer, n'existent en revanche, selon elles, tout simplement plus. Elles soulignent néanmoins qu'elles ont produit un récapitulatif des comptes annuels de gérance couvrant toutes les années concernées (1987 à 2006) et qui atteste de l'évolution des charges d'exploitation. Elles exposent leurs arguments pour faire admettre que l'évolution de leurs charges d'exploitation correspond en définitive à une augmentation de 1,39 % de l'état locatif par année, ce qui, relèvent-elles,

entre dans la fourchette admise lorsque l'on applique la méthode du forfait (mémoire, pp. 9-10).

Les premiers juges ont retenu que les charges courantes et d'entretien devaient être comptabilisées en fonction de leur montant effectif et que l'on ne pouvait retenir des montants forfaitaires. Ils se sont référés à l'art. 274d al. 3 CO, qui prescrit que les parties doivent produire toutes les pièces nécessaires, en particulier les pièces comptables, utiles à la solution du litige. Ils ont constaté que les recourantes n'avaient pas produit toutes les pièces nécessaires au calcul des moyennes permettant de déterminer l'évolution desdites charges et que, par conséquent, il n'y avait pas lieu de prendre en considération ce facteur de fixation du loyer (jgt, pp. 11-12).

Selon la jurisprudence, le degré de la preuve exigible peut et doit être abaissé pour les faits où il y a typiquement des difficultés de preuve (en général, cf. ATF 130 III 321, JT 2005 I 618 c. 3.2; ATF 128 III 271, JT 2003 I 606 c. 2b/aa). Tel est le cas en l'espèce, puisque l'on ne saurait exiger de la partie bailleuse qu'elle conserve et soit en mesure de produire des pièces comptables datant de vingt ans. De plus, lorsque le locataire est légitimé à contester le loyer initial qu'il a accepté contractuellement, il lui appartient de démontrer le caractère abusif de ce loyer, le fardeau de la preuve lui incombant sur ce point (cf. notamment Weber, op. cit., n. 8 ad art. 270 CO, p. 1537; Lachat, op. cit., p. 394). Certes, le bailleur doit contribuer à la contre-preuve, en particulier pour les éléments qui sont en sa possession, comme ceux de l'évolution de ses charges. Pour que la contre-preuve aboutisse, il est seulement exigé que la preuve principale soit affaiblie, non que le juge soit persuadé de l'exactitude de la contre-preuve (Ch. rec., 1<sup>er</sup> octobre 2008, 439/I, c. 4b/cc).

Il ressort en outre de la jurisprudence que les charges courantes et d'entretien ne peuvent être prises en considération qu'à leur montant effectif et non sur la base de forfaits (ATF 122 III 257, JT 1997 I 595 c. 3 b/bb). Toutefois, le Tribunal fédéral admet exceptionnellement le

recours à de tels forfaits lorsque la détermination des coûts par les moyennes usuelles n'aboutirait pas à un résultat satisfaisant, en particulier lorsque les comptes d'un exercice comportent des chiffres anormalement bas ou hauts (cf. TF in Mietrechtspraxis [mp] 2002 p. 158, avec réf. à l'ATF 111 II 378 c. 2). La doctrine n'est pas unanime sur le sujet (cf. Lachat, op. cit., pp. 445-446 et pp. 473-474; Higi, op. cit., n. 140 ss ad art. 269 CO, pp. 102 ss, et n. 214 ss ad art. 269a CO, p. 282 s.; SVIT Kommentar, n. 36 ss ad art. 269a CO, pp. 564-566). En particulier, Lachat (op. cit., note infrapaginale n° 131, pp. 445-446) n'exclut pas l'application de forfaits pour des motifs de simplification, à condition qu'ils soient établis sur des bases paritaires et qu'ils soient suffisamment différenciés. Au surplus, la méthode forfaitaire est admise par certains tribunaux cantonaux (p. ex. à Zurich et Berne, qui appliquent un pourcentage de l'état locatif de l'ordre de 0,5 à 1,5 %, cf. SVIT Kommentar, n. 40 ad art. 269a CO, p. 565). Il faut cependant éviter que le recours à des forfaits favorise le bailleur négligent qui n'entretient pas son immeuble. Ainsi les pourcentages forfaitaires doivent être modulés en fonction de l'âge de l'immeuble et n'être appliqués que si le bailleur démontre concrètement qu'il a entretenu son immeuble (Lachat, op. cit., pp. 446 et 474).

En l'espèce, on ne saurait certes dire que la contre-preuve a été suffisamment apportée par les chiffres fournis par les recourantes pour la période allant de 1986 à 1990 au seul motif que leur représentante déclare que ceux-ci sont dignes de foi et que les chiffres pour les années 2002 à 2005 correspondent aux pièces justificatives. Dans ce contexte, où le défaut de production des pièces plus anciennes n'est pas imputable aux bailleuses, il est admissible de se fonder sur des chiffres forfaitaires, comme le préconise une partie de la doctrine et la jurisprudence cantonale citées précédemment. En l'occurrence, il apparaît que l'immeuble n'a pas été entretenu régulièrement (cf. jgt, p. 8), sans que l'on puisse toutefois dire qu'il ne l'a pas du tout été au vu des chiffres existants pour la période 2002 à 2005. D'un autre côté, l'immeuble en cause est ancien, ce qui pourrait justifier un taux forfaitaire plus élevé. Au vu de ce qui précède, il convient de retenir un taux impliquant une augmentation de l'état locatif

par année se situant au bas de l'échelle préconisée par la doctrine (cf. SVIT Kommentar, n. 40 ad art. 269a CO, p. 565), soit 0,7 %.

**d)** Il convient enfin de calculer le loyer mensuel net de l'appartement en cause, en tenant compte des éléments susmentionnés, les montants étant en règle générale arrondis au franc.

Pour les travaux réalisés en 2003-2004, les travaux partiellement créateurs de plus-value s'élèvent à 1'038'862 fr. (cf. supra c. 5c/bb), auxquels le taux de 60 % sera appliqué (cf. supra c. 5c/cc). Le coût total des travaux qui doivent être considérés comme créateurs de plus-value est donc de 623'317 francs.

Les premiers juges ont retenu, sans que cela soit contesté, que, compte tenu de l'amortissement des nouvelles installations, le capital à renter décroît progressivement, si bien que seule la moitié du prix de revient de ces installations devait être renté (cf. sur ce point Lachat, op. cit., p. 484) et que le taux de rendement à prendre en compte était de 3,5 % (jgt, p. 6 et 8). Ainsi, le rendement annuel admissible du capital est en l'espèce de 10'908 fr. ( $623'317 \times \frac{1}{2} \times 3,5 \%$ ).

Compte tenu d'une durée de vie moyenne de trente ans (jgt, p. 9), l'amortissement des travaux à plus-value est de 20'756 fr. ( $3,33 \% \times 623'317$ ).

La charge annuelle d'entretien des nouvelles installations apportant une plus-value est quant à elle de 3'166 fr. ( $10 \% \times [10'908 + 20'756]$ ).

En définitive, les recourantes peuvent répercuter 34'830 fr. ( $10'908 + 20'756 + 3'166$ ) sur les loyers de l'immeuble en cause, soit, compte tenu de la surface locative totale de 1'033 m<sup>2</sup>, 33 fr. 70 par m<sup>2</sup>. L'appartement loué par l'intimé ayant une surface de 83,3 m<sup>2</sup>, 2'807 fr. 20 ( $33,70 \times 83,3$ ) peuvent être répercutés sur le loyer annuel, soit 233 fr. 90 par mois, au lieu des 156 fr. 50 retenus par les premiers juges (jgt, p. 9).

Quant aux charges d'exploitation, il convient de tenir compte d'une augmentation admissible de 0,7 % par an (cf. supra c. 5c/ee) entre 1992, la dernière hausse de loyer datant d'octobre 1992, et 2005, soit sur une période de quatorze ans. La hausse admissible de ce chef est donc de 9,8 % ( $14 \times 0,7 \%$ ), à calculer sur le loyer antérieur de 750 fr., soit 73 fr. 50 par mois.

En résumé, les facteurs à prendre en considération sont 233 fr. 90 (travaux réalisés en 2003-2004), 10 fr. 10 (travaux effectués en 2006, jgt p. 11), 73 fr. 50 (charges d'exploitation), 61 fr. 25 (renchérissement, jgt p. 12), desquels il faut soustraire 214 fr. 30 (variation du taux hypothécaire, jgt, p. 12), ce qui justifie en définitive une hausse de 164 fr. 45, arrondie à 164 francs. Le loyer initial net doit ainsi être fixé à 914 fr. (750 + 164).

**e)** Compte tenu de ce qui précède, les loyers payés en trop pour la période allant de juillet 2006 à octobre 2007, soit seize mois (cf. jgt, p. 13), s'élèvent à 4'576 fr. ( $16 \times [1'200-914]$ ), montant que les recourantes doivent restituer à l'intimé.

**6.** En conclusion, le recours doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que le loyer initial mensuel net que l'intimé doit payer aux recourantes pour l'appartement de 3 pièces qu'il loue au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est fixé à 914 fr. dès le 1<sup>er</sup> juillet 2006 et que celles-ci doivent restituer à l'intimé le montant de 4'576 fr. correspondant aux loyers perçus en trop du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 31 octobre 2007. Le jugement est confirmé pour le surplus.

Les frais de deuxième instance des recourantes, solidairement entre elles, sont arrêtés à 1'418 fr. (art. 232 al. 1 TFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile; RSV 270.11.5]).

Obtenant partiellement gain de cause, les recourantes ont droit, solidairement entre elles, à des dépens de deuxième instance réduits de moitié, fixés à 1'959 francs.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant en audience publique,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est partiellement admis.
  
- II. Le jugement est réformé aux chiffres I et II de son dispositif comme il suit :
  - I.- Le loyer initial mensuel net que le demandeur G. \_\_\_\_\_ doit payer aux défenderesses A.F. \_\_\_\_\_, B.F. \_\_\_\_\_ et C.F. \_\_\_\_\_ pour l'appartement de 3 pièces qu'il loue au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est fixé à 914 fr. (neuf cent quatorze francs) dès le 1<sup>er</sup> juillet 2006.
  
  - II.- Les défenderesses doivent restituer au demandeur la somme de 4'576 fr. (quatre mille cinq cent septante-six francs) correspondant aux loyers perçus en trop du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au 31 octobre 2007.

Il est confirmé pour le surplus.
  
- III. Les frais de deuxième instance des recourantes, solidairement entre elles, sont arrêtés à 1'418 francs (mille quatre cent dix-huit francs).

**IV.** L'intimé G.\_\_\_\_\_ doit verser aux recourantes A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ et C.F.\_\_\_\_\_, créancières solidaires, la somme de 1'959 fr. (mille neuf cent cinquante-neuf francs) à titre de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

**Du 13 mai 2009**

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Isabelle Salomé Daïna (pour A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_ et C.F.\_\_\_\_\_),
- Me Jean-Michel Dolivo (pour G.\_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 111'872 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

La greffière :