

Nullité du loyer initial ;  
prescription de la créance  
en restitution du trop-perçu

Fixation du loyer admissible  
sur la base de l'expérience  
générale du tribunal

**Art. 269, 270 CO ; 2 al. 2  
CC ; 11 al. 4 OBLF**

En cas de **nullité du loyer initial**, la **prescription** de la créance en restitution du trop-perçu **court** dès que le locataire a une **connaissance effective** de sa prétention, c'est-à-dire lorsqu'il sait que l'absence de la formule officielle, de l'indication du loyer précédent ou des motifs de hausse entraîne la nullité du loyer, que le loyer versé était trop élevé et donc qu'il était abusif ; le seul fait que le locataire **ignore le montant du loyer précédent** n'empêche pas son droit de répétition de commencer à se prescrire ; il faut cependant démontrer la connaissance effective par le locataire et non seulement que celui-ci aurait pu ou dû connaître le vice (c. 4).

Pour fixer le loyer initial, le tribunal peut se baser **sur des données statistiques** ou **sur son expérience** – à plus forte raison s'il est composé de spécialistes en matière immobilière qui connaissent l'état du marché du logement – lorsque le bailleur n'a pas apporté les éléments nécessaires au calcul de rendement net (c. 5).

#### Composition

Mmes et M. les Juges fédéraux Kiss, Présidente, Klett, Kolly, Hohl et Niquille.

Greffier : M. Piaget.

#### Participants à la procédure

1. A. SA,

2. B.,

toutes les deux représentées par Me Pierre Mathyer,  
recourantes,

contre

1. A.C.,

2. B.C.,

intimés.

#### Objet

nullité du loyer initial, prescription de l'action en restitution du trop-perçu (art. 67 al. 1 CO), fixation judiciaire du loyer initial;

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton  
de Vaud, Cour d'appel civile, du 11 juin 2014.

Faits :

A.

A.a. Par contrat du 10 septembre 2009, A. SA et B. ont remis à bail à A.C. et B.C., moyennant

paiement d'un loyer mensuel net de 1'810 fr., charges en sus, un appartement de trois pièces et demie au chemin xxx, à Nyon, à partir du 1er novembre 2009. Le taux hypothécaire était fixé à 3% et l'indice suisse des prix à la consommation était celui du 1<sup>er</sup> novembre 2009.

La formule officielle imposée par l'art. 270 al. 2 CO n'a pas été communiquée aux locataires.

Il résulte du dossier que le loyer net payé par le précédent locataire était de 1'770 fr.

A. SA avait acquis la moitié de l'immeuble concerné le 19 décembre 1987 et B. l'autre moitié le 1<sup>er</sup> juillet 1993.

A.b. Les époux locataires se sont séparés à une date qui demeure litigieuse. L'époux a pris à bail avec sa nouvelle compagne un appartement à Lausanne par contrat du 13 avril 2011, auquel était joint la formule officielle de notification de loyer pour la conclusion d'un nouveau bail.

A.c. Le 29 juin 2012, B.C. et A.C. ont demandé aux bailleuses une réduction du loyer conformément à l'évolution du taux hypothécaire et de l'IPC. Celles-ci ont refusé.

Par lettre du 22 juillet 2012, les locataires ont pris acte de ce refus et ont indiqué qu'ils venaient d'apprendre qu'ils auraient dû recevoir la notification du loyer initial sur formule officielle au moment de la signature du contrat de bail.

B.

Le 26 juillet 2012, B.C. et A.C. ont introduit une requête de conciliation tendant à la réduction de leur loyer auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du canton de Vaud, qu'ils ont complétée à l'audience du 2 octobre 2012 devant la commission d'une demande en fixation judiciaire du loyer initial en raison de la nullité du loyer convenu. Après échec de la conciliation et délivrance de l'autorisation de procéder, ils ont déposé leur demande en fixation judiciaire du loyer initial devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, concluant à ce que celui-ci soit fixé à 800 fr. dès le 1<sup>er</sup> novembre 2009, puis réduit à 610 fr. à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2012, et à la condamnation des défenderesses à leur rembourser le trop-perçu. Ils ont également sollicité une réduction de la garantie de loyer.

Par jugement du 19 décembre 2013, le tribunal des baux a fixé le loyer mensuel initial dû par les locataires à 1'500 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> novembre 2009, déterminant les paramètres applicables (taux hypothécaire et indice suisse des prix à la consommation), et le loyer mensuel dû dès le 1<sup>er</sup> novembre 2012 à 1'380 fr. 75, arrêtant à nouveau les paramètres, et condamné solidairement les bailleuses à rembourser aux locataires le trop-perçu durant la période du 1<sup>er</sup> novembre 2009 au 31 décembre 2013, soit le montant de 17'169 fr. 50. Il a également réduit le montant de la garantie de loyer constituée de 5'430 fr. à 4'500 fr.

Statuant le 11 juin 2014, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois a rejeté l'appel des bailleuses et confirmé le jugement de première instance.

C.

Contre cet arrêt, les bailleuses ont interjeté un recours en matière civile et un recours constitutionnel subsidiaire au Tribunal fédéral le 11 septembre 2014, concluant en substance à sa réforme en ce sens que la demande des locataires est rejetée, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Invoquant le jugement de première instance et l'arrêt cantonal, les intimés s'en sont remis à justice. La cour cantonale s'est référée à son arrêt.

L'effet suspensif a été attribué au recours par ordonnance présidentielle du 9 octobre 2014.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1, 46 al. 1 let. b et 45 al. 1 LTF) par les bailleuses qui ont

succombé dans leurs conclusions (art. 76 LTF) tendant au rejet de l'action des locataires en fixation du loyer initial et en restitution du trop-perçu (art. 72 al. 1 LTF) et dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu sur appel par un tribunal cantonal supérieur (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en matière de bail à loyer (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable au regard de ces dispositions.

Le recours constitutionnel interjeté par les recourantes est donc irrecevable. Celles-ci méconnaissent d'ailleurs l'articulation des voies de recours au Tribunal fédéral et les motifs qui peuvent être invoqués dans l'une et l'autre. En effet, il n'est pas nécessaire d'interjeter un recours constitutionnel pour faire valoir des griefs d'arbitraire dans les constatations de fait et l'appréciation des preuves dès lors que le recours en matière civile est recevable pour violation du droit fédéral (art. 95 let. a LTF), lequel comprend les droits constitutionnels (ATF 133 I 201 consid. 1; 133 III 462 consid. 2.3; 134 III 379 consid. 1.2). Les griefs d'arbitraire invoqués par les recourantes dans leur recours constitutionnel seront donc traités dans le recours en matière civile.

2.

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La partie recourante qui soutient que les faits ont été constatés d'une manière arbitraire doit satisfaire au principe d'allégation (art. 106 al. 2 LTF), c'est-à-dire soulever expressément ce grief et exposer celui-ci de façon claire et détaillée (ATF 135 III 232 consid. 1.2; 133 II 249 consid. 1.4.2).

Le Tribunal fédéral applique d'office le droit (art. 106 al. 1 LTF) à l'état de fait constaté dans l'arrêt cantonal (ou à l'état de fait qu'il aura rectifié ou complété après examen des griefs du recours). Il n'est pas limité par les arguments soulevés dans le recours ni par la motivation retenue par l'autorité précédente; il peut donc admettre un recours pour d'autres motifs que ceux qui ont été articulés ou, à l'inverse, rejeter un recours en adoptant une argumentation différente de celle de l'autorité précédente (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

Les bailleuses recourantes se plaignent tout d'abord d'arbitraire dans l'établissement des faits (art. 9 Cst.). Elles soutiennent qu'il est arbitraire de retenir que les époux ont vécu ensemble dans l'appartement de Nyon du 1er novembre 2009 jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2011; selon elles, ils n'y auraient jamais fait ménage commun. Elles demandent la correction de l'état de fait sur ce point, estimant que cette constatation arbitraire a eu une incidence sur la décision attaquée puisque l'époux a signé deux contrats de bail avec son amie, à Pully en 2011, puis à Lausanne aussi en 2011, et qu'à ces deux reprises, il a donc reçu un contrat de bail accompagné de la formule officielle. Elles en déduisent que les locataires ont su au plus tard lors de la signature du contrat de l'appartement de Lausanne le 13 avril 2011 que la formule officielle était obligatoire et quelles étaient les conséquences de l'absence de celle-ci.

Par ce grief alambiqué, les bailleuses remettent en réalité en cause le moment auquel les locataires ont eu connaissance de la nullité du loyer initial et, partant, de leur droit de répétition du trop-perçu, qui se prescrit par un an conformément à l'art. 67 al. 1 CO. Dès lors qu'elles invoquent que le locataire en a eu connaissance le 13 avril 2011, il importe peu de savoir si le demandeur a ou non fait ménage commun avec son épouse jusqu'au 1er mars 2011, cette constatation ne pouvant avoir aucune influence sur la connaissance qu'elles entendent lui imputer (art. 97 al. 1 in fine LTF).

4.

La cour cantonale a admis que les locataires avaient eu connaissance de la nullité du loyer initial le 19 juillet 2012. Les bailleuses recourantes soutiennent qu'ils l'ont su au plus tard le 13 avril 2011.

4.1. En vertu de l'art. 270 al. 2 CO, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage de la formule officielle, mentionnée à l'art. 269d CO, pour la conclusion de tout nouveau bail. Le canton de Vaud a fait usage de cette faculté.

4.1.1. Selon la jurisprudence, lorsque la formule officielle, qui doit être notifiée au locataire au moment de la conclusion du bail ou, au plus tard, le jour de la remise de la chose louée (sur le contenu de la formule, cf. art. 19 al. 1 et 1bis OBLF [RS 221.213.11], applicable par analogie lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail en vertu de l'art. 19 al. 3 OBLF), n'a pas été utilisée par le bailleur, ce vice de forme entraîne la nullité du loyer convenu. Cette formule a en effet pour but d'informer le locataire de sa possibilité de saisir l'autorité de conciliation afin de contester le montant du loyer en lui fournissant toutes les indications utiles; elle sert à empêcher les hausses abusives de loyer lors d'un changement de locataire. **L'utilisation de la formule officielle, l'indication du loyer versé par le précédent locataire et, cas échéant, la motivation d'une éventuelle hausse de loyer sont indispensables. Il ne suffit pas que le locataire ait eu vent du loyer versé par l'ancien locataire par une autre voie, par exemple à la suite d'une information délivrée par ce dernier** (ATF 4A\_168/2014 du 30 octobre 2014 consid. 3.1 et 3.2 et les arrêts cités).

4.1.2. **Lorsque la fixation du loyer initial est ainsi nulle, le locataire peut agir en fixation judiciaire du loyer initial et en restitution de l'éventuel trop-perçu.** Il s'agit là d'un **cumul de deux actions** (art. 90 CPC) : **la première tend, après constatation (à titre préjudiciel) de la nullité du loyer convenu, à la fixation judiciaire de celui-ci et la seconde, en tant que conséquence de la première, vise à la restitution des prestations effectuées sans cause conformément aux règles de l'enrichissement illégitime** (art. 62 ss CO). Puisque le législateur n'a pas prévu de règle limitant l'invocation du vice de forme dans le temps, par exemple à la durée du bail, seules les règles de la prescription peuvent constituer une limite à l'intérêt du locataire à agir en justice. L'action pour cause d'enrichissement illégitime se prescrit par un an à compter du jour où il a eu connaissance de son droit de répétition et, dans tous les cas, par dix ans dès la naissance de ce droit, conformément à l'art. 67 al. 1 CO - l'art. 128 ch. 1 CO ne s'appliquant pas -, de sorte **que tant que cette action n'est pas prescrite ou que le débiteur n'a pas soulevé l'exception de prescription** (art. 142 CO), **le locataire a également un intérêt à son action en fixation judiciaire du loyer** (ATF 4A\_168/2014 déjà cité consid. 3.2.3).

**Le créancier a connaissance de son droit de répétition** - et le délai de prescription relatif d'un an commence à courir (art. 67 al. 1 CO) - **lorsqu'il connaît suffisamment d'éléments pour fonder et motiver son action en justice, laquelle n'a pas besoin d'être chiffrée** (art. 85 CPC). **Cela suppose qu'il ait connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi.** Est déterminant le moment de la connaissance effective de sa prétention, et non celui où il aurait pu connaître son droit en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 129 III 503 consid. 3.4; 109 II 433 consid. 2; sur ce critère cf. également l'ATF 111 II 55 consid. 3a pour l'action en dommages-intérêts). **Dans le cas du locataire qui n'a pas reçu la formule officielle obligatoire en vertu de l'art. 270 al. 2 CO, la connaissance effective intervient lorsqu'il sait que l'absence de cette formule, respectivement de l'indication du loyer du locataire précédent ou de la motivation de la hausse, entraîne la nullité du loyer initial, que le loyer qu'il a versé était trop élevé et qu'il était, partant, abusif.**

**La constatation de ce qu'une personne savait ou ignorait à un moment donné relève du fait et, sauf arbitraire** (art. 97 al. 1 LTF; art. 9 Cst.), lie le Tribunal fédéral (art. 105 al. 1 LTF). **Relève en revanche du droit la question de savoir si cette constatation remplit les conditions de la connaissance au sens de l'art. 67 al. 1 CO.**

4.1.3. **Le bailleur peut toujours tenter d'invoquer que le locataire qui agit contre lui abuse manifestement de son droit.** Le principe de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) permet de

corriger les effets de la loi dans certains cas où l'exercice d'un droit allégué créerait une injustice manifeste. Le juge apprécie la question au regard des circonstances concrètes. L'emploi dans le texte de l'art. 2 al. 2 CC du qualificatif "manifeste" démontre que l'abus de droit doit être admis restrictivement. Les cas typiques en sont l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la disproportion manifeste des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement ou l'attitude contradictoire (ATF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1).

Au titre de l'attitude contradictoire du locataire, la jurisprudence a retenu qu'une exception au droit de répétition des art. 62 ss CO peut être admise, par exemple, lorsque le preneur s'est rendu compte du vice de forme et s'est abstenu de protester dans le dessein d'en tirer, le cas échéant, ultérieurement profit (ATF 113 II 187 consid. 1a p. 189, cité notamment dans les arrêts 4C.134/2001 du 18 octobre 2001 consid. 3b et 4A\_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.1; cf. également ATF 138 III 401 consid. 2.3.2) ou encore lorsque le locataire a renoncé expressément et en toute connaissance de cause à la notification de la formule officielle et a exécuté de son plein gré l'accord conclu (ATF 123 III 70 consid. 3c-d, cité notamment dans l'arrêt 4C.134/2001 déjà cité consid. 3b). En revanche, le seul fait d'avoir payé, sans discuter, le loyer pendant un long laps de temps ne saurait, à lui seul, conduire à la conclusion que le locataire commet un abus de droit (ATF 138 III 401 consid. 2.3.3; arrêts 4A\_38/2013 du 12 avril 2013 consid. 2.1, non publié in ATF 139 III 249, mais in Pra 2013 n° 113 p. 876; 4A\_647/2011 du 26 janvier 2012 consid. 4.2; 4A\_490/2011 du 10 janvier 2012 consid. 3.2; 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 2.3, rés. in JdT 2012 II 113).

Au titre de l'utilisation d'une institution juridique de façon contraire à son but, la jurisprudence a retenu, entre autres exemples, que le locataire qui soulève la nullité du loyer convenu pour s'opposer à la résiliation immédiate du contrat et à son expulsion commet un abus de droit (ATF 137 III 547 consid. 2.3 p. 549; arrêt 4C.315/2000 du 5 février 2001 consid. 4c, in CdB 2001 p. 77, mentionné dans l'arrêt 4A\_129/2011 déjà cité consid. 2.3; cf. également ATF 138 III 401 consid. 2.4).

4.2. Appréciant les déclarations de l'Asloca, la cour cantonale a retenu que les locataires ont appris les conséquences juridiques de l'absence de notification - sur formule officielle - du loyer payé par le locataire précédent lorsqu'ils ont consulté cette association le 19 juillet 2012. Considérant que les locataires ont déposé leur requête devant la commission de conciliation le 26 juillet 2012 et conclu à la nullité du loyer initial lors de la séance de cette commission le 2 octobre 2012, elle a estimé qu'il n'y a pas eu "d'abus de droit" de la part des locataires.

Comme on l'a vu, c'est à partir du moment où le locataire sait que l'absence de la formule officielle entraîne la nullité du loyer initial et que le loyer qu'il a versé était trop élevé et, partant, abusif, que court le délai de prescription d'un an de l'art. 67 al. 1 CO. Il ne s'agit pas là d'une cause d'abus de droit.

Lorsque, sous le titre erroné d'abus de droit, les recourantes font valoir que l'époux locataire a reçu une formule officielle lors de la conclusion du bail de l'appartement qu'il a loué avec son amie le 13 avril 2011, qu'il savait donc dès ce moment-là qu'une telle formule ne lui avait pas été communiquée lors de la conclusion du bail litigieux du 10 septembre 2009 et quelles étaient les conséquences de cette absence, elles ne critiquent pas l'appréciation de la cour cantonale qui a fixé la date de la connaissance des locataires au 19 juillet 2012, sur la base des déclarations de l'Asloca, et ne démontrent donc pas en quoi cette appréciation serait arbitraire. Leur grief est donc irrecevable.

**En soi, contrairement à ce qu'a retenu la cour cantonale, il n'est pas "inutile et sans pertinence" de savoir si la connaissance du locataire peut lui avoir été apportée par la signature d'un autre bail. Certes, le locataire, à défaut d'avoir reçu la formule officielle, ignore le montant du loyer payé par le précédent locataire, ce qui entraîne la nullité du loyer initial; toutefois, s'il a effectivement pris connaissance de son droit de répétition (cf. supra consid. 4.1.2), il n'est alors pas autorisé à différer sa demande en justice tant et aussi longtemps qu'il ignore cette information. En d'autres termes, le fait que le locataire ignore le montant du loyer du précédent locataire n'empêche pas son droit de répétition de commencer à se prescrire.**

Comme on l'a vu, le délai de prescription relatif d'un an de l'art. 67 al. 1 CO court dès que le lésé a une connaissance de la mesure approximative de l'atteinte à son patrimoine, de l'absence de cause du déplacement de patrimoine et de la personne de l'enrichi. **En l'espèce toutefois, lorsque les recourantes affirment que l'époux locataire "savait" et "connaissait" les conséquences de l'absence de la formule officielle le 13 avril 2011 déjà, elles ne se basent sur aucune constatation de fait de l'arrêt attaqué. En réalité, elles entendent par là que le locataire aurait pu ou dû savoir, s'il avait fait preuve de l'attention commandée par les circonstances, s'il avait lu la formule annexée à son nouveau bail, que le loyer initial du bail litigieux était nul. Or, comme on l'a vu, ce n'est pas ce que le locataire aurait pu ou dû savoir qui est déterminant dans l'application de l'art. 67 al. 1 CO, mais uniquement ce qu'il savait effectivement.**

Il s'ensuit que, vu que leur connaissance effective est intervenue le 19 juillet 2012, l'action des locataires en enrichissement illégitime n'est pas prescrite. Et aucune circonstance constitutive d'un abus de droit du locataire ne résulte du dossier.

5.

A titre subsidiaire, les bailleuses recourantes estiment que le loyer net admissible devrait être fixé à 1'770 fr. (acompte de chauffage et d'eau chaude en sus), et non, comme l'a prévu la cour cantonale, à 1'500 fr. dès le 1<sup>er</sup> novembre 2009, puis à 1'380 fr. 75 dès le 1<sup>er</sup> novembre 2012. Elles "comprennent "certes" que le juge fixe le loyer admissible sur la base de son expérience et de critères généraux lorsqu'il n'a pas les pièces permettant d'effectuer le calcul du rendement net". Elles estiment toutefois avoir produit les comptes de l'immeuble sur de très nombreuses années et, partant, que le juge avait tous les éléments en mains pour calculer un rendement admissible. Elles concluent à ce que le loyer soit arrêté à celui que payait le précédent locataire, soit le montant de 1'770 fr. net qui ressort du dossier.

5.1. 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 p. 64).

5.1.1. **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 (arrêt 4A\_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.1 et les arrêts cités). 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).

Si le rendement net déterminé n'est pas excessif, il ne saurait non plus être question de reprendre le loyer supérieur payé par le précédent locataire, car le loyer abusif (ou qui le serait devenu à la suite d'une diminution des coûts) payé par l'ancien preneur est également visé par l'objectif constitutionnel et légal de protection contre les loyers abusifs (ATF 120 II 341 consid. 6a; 4A\_250/2012 du 28 août 2012 consid. 2.4, publié in SJ 2013 I 49).

5.1.2. Pour déterminer si la chose louée procure au bailleur un rendement excessif (art. 269 CO) conformément au premier critère indiqué ci-dessus, il faut procéder à une analyse du rendement net de celle-ci. Pour le calculer, il est nécessaire de connaître le rapport entre les fonds propres

réellement investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés. Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque). Le coût de revient comprend notamment les frais d'acquisition du terrain et le coût de la construction de l'immeuble, ou de son amélioration. Si l'immeuble a été acheté construit, le prix effectivement payé par l'acheteur est en principe déterminant, même s'il est inférieur à la valeur du marché. La prise en considération d'un prix préférentiel n'est admise que dans des circonstances particulières, par exemple si l'immeuble a été acquis dans le cadre du partage d'une succession ou par une donation mixte (arrêt 4A\_129/2011 du 28 avril 2011 consid. 3.2 et les nombreux arrêts cités).

La maxime inquisitoire sociale (art. 247 al. 2 let. a CPC) n'oblige pas le juge à instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position (ATF 139 III 13 consid. 3.2; arrêt 4A\_198/2014 déjà cité consid. 4.2). **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 (4A\_250/2012 déjà cité consid. 2.4), ou sur son expérience (arrêt 4A\_198/2014 déjà cité consid. 4.5).** Le juge cantonal dispose en effet d'une grande marge d'appréciation lorsqu'il doit fixer le loyer initial. Le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue la décision qu'il prend à cet égard (4A\_198/2014 déjà cité consid. 4.2).

5.2. En l'espèce, la cour cantonale a constaté que les bailleuses n'ont pas produit les pièces nécessaires requises par le tribunal des baux pour calculer le rendement net de l'immeuble. Elle a considéré que la production de ces pièces pouvait pourtant être exigée d'elles.

Tout en admettant n'avoir pas produit ces pièces, les bailleuses recourantes estiment que "le juge avait entre les mains par le biais des comptes de l'immeuble sur de très nombreuses années, tous les éléments pour calculer le rendement admissible". Les recourantes méconnaissent par là que, selon la jurisprudence, le prix d'achat de l'immeuble, respectivement le prix d'achat du terrain et de la construction, ainsi que le montant des fonds propres investis et le montant des capitaux empruntés, sont des éléments indispensables pour calculer le rendement net. Il s'ensuit que leur critique, si tant est qu'elle soit suffisamment motivée (cf. art. 42 al. 2 LTF), est infondée.

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 de la localité ou du quartier ne peut entrer en considération. Il en va de même du loyer payé par le locataire précédent. Étant dans l'impossibilité de calculer le rendement net, **la cour cantonale n'a pas violé le droit fédéral en confirmant le loyer fixé par le tribunal des baux sur la base de son expérience - 180 à 200 fr. le m<sup>2</sup> par an pour un appartement de 3,5 pièces comprenant un équipement comparable et dont la situation est comparable -, ce d'autant plus que ce tribunal est composé de spécialistes en matière immobilière, qui connaissent l'état du marché du logement dans le canton de Vaud.**

6.

Il s'ensuit que le recours en matière civile doit être rejeté, dans la très faible mesure où il est recevable.

Les frais de la procédure doivent être mis solidairement à la charge des recourantes, qui succombent (art. 66 al. 1 LTF). Les locataires intimés n'étant pas assistés d'un avocat, il n'y a pas lieu de leur allouer de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours constitutionnel est irrecevable.

2.

Le recours en matière civile est rejeté dans la mesure où il est recevable.

3.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis solidairement à la charge des recourantes.

4.

Il n'est pas alloué de dépens.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 2 février 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget