

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 19 juin 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
M. Krieger et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 271 al. 1, 271a al. 1 let. b CO ; 11 al. 1 et 2 OBLF**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M.**\_\_\_\_\_, à Zurich, demanderesse, contre le jugement rendu le 31 octobre 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **P.**\_\_\_\_\_, à Pully, défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 31 octobre 2013, dont les considérants ont été adressés pour notification aux parties le 31 décembre 2014, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail signifiée en date du 8 août 2012 par la demanderesse M. \_\_\_\_\_ au défendeur P. \_\_\_\_\_, en relation avec des bureaux sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble [...] à [...] (I), mis les frais judiciaires, par 4'000 fr., à la charge de la demanderesse et dit qu'ils seront prélevés sur l'avance de frais fournie par celle-ci (II), dit que la demanderesse doit verser au défendeur la somme de 4'500 fr. à titre de dépens (III), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré qu'il n'y avait pas matière à nullité de la résiliation, le congé ayant été valablement donné à la forme et le défendeur n'invoquant aucun motif justifiant l'admission de sa conclusion en constatation de la nullité du congé. Ils ont en revanche retenu que la résiliation était annulable en raison du fait que le congé avait été donné par la bailleresse dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire (art. 271a al. 1 let. b CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]), la hausse de loyer qui lui avait été proposée dans un deuxième temps se montant à 36 %, TVA en sus, et la durée du bail étant fixée à cinq ans, sans possibilité de reconduction. Ils ont en outre retenu qu'au vu des fiches de loyers comparatifs produites par la bailleresse, celle-ci n'avait pas satisfait aux exigences légales et jurisprudentielles relatives à la détermination des loyers usuels dans la localité ou le quartier, si bien que le congé devait également être annulé sous l'angle de l'art. 271 al. 1 CO.

**B.** Par acte du 4 février 2015, mis à la poste le même jour, M. \_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation du contrat de bail signifiée le 8 août 2012 est valable, P. \_\_\_\_\_ devant quitter les locaux avec effet immédiat et l'exécution forcée pouvant être requise.

Subsidiairement, elle a conclu au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle décision.

L'appelante a produit un bordereau de pièces.

Dans sa réponse du 30 mars 2015, P.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par réplique du 4 mai 2015, l'appelante a persisté dans ses conclusions.

Par duplique du 11 mai 2015, l'intimé a fait de même.

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

1. a) Le 8 septembre 1993, K.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, et [...], en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur des bureaux sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble [...], à [...], totalisant une surface de 143 m<sup>2</sup>.

Le bail à loyer, conclu pour une durée initiale de cinq ans, soit du 1<sup>er</sup> octobre 1993 au 1<sup>er</sup> octobre 1998, se renouvelait aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties une année à l'avance.

Le loyer mensuel brut, fixé à initialement à 2'030 fr., a subi au cours des ans diverses hausses pour s'établir depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 à 3'563 fr., charges par 170 fr. comprises, soit un loyer annuel net de 284 fr. 72 /m<sup>2</sup> (3'393 x 12 ] : 143) compte tenu de la surface indiquée sur le bail.

b) Le 15 octobre 1999, M.\_\_\_\_\_ a acquis la parcelle [...] de [...] sur laquelle est érigé l'immeuble susmentionné.

c) Le 12 décembre 2005, à la suite de la fermeture [...], M. \_\_\_\_\_ a signé avec P. \_\_\_\_\_ un avenant au contrat de bail à loyer précité par lequel le prénommé devenait locataire des locaux avec effet immédiat, les autres clauses et conditions du bail demeurant inchangées.

2. Par formule officielle datée du 8 août 2012, M. \_\_\_\_\_, représentée par [...], a notifié à P. \_\_\_\_\_ la résiliation de son bail à loyer pour le 30 septembre 2013.

Cet avis ne comportait pas d'indication relative aux motifs de la résiliation.

3. a) Le 10 août 2012, P. \_\_\_\_\_ a cherché à atteindre L. \_\_\_\_\_, collaborateur de la bailleuse. Selon la fiche téléphonique relative à cet appel, il souhaitait l'entretenir de la résiliation de bail et attendait qu'il le rappelle.

b) Un rendez-vous a été fixé le 14 août 2012 dans les locaux remis à bail à P. \_\_\_\_\_. Au cours de l'entretien qui a eu lieu à cette occasion, la bailleuse était représentée par L. \_\_\_\_\_, le locataire étant représenté par deux collaboratrices.

c) Le 22 août 2012, [...] a adressé à P. \_\_\_\_\_ un courrier dont la teneur était la suivante :

« Monsieur,

Faisant suite à votre récent entretien en vos bureaux avec M. L. \_\_\_\_\_, nous avons le plaisir de vous remettre, ci-joint, un nouveau contrat de bail, en deux exemplaires, avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> octobre 2013, aux conditions de loyer suivantes :

Surface de bureaux CHF 370.-/m<sup>2</sup>/an (hors frais accessoires et TVA 8%).

(...). »

Le contrat de bail proposé, de durée déterminée, commençait le 1<sup>er</sup> octobre 2013 et se terminait le 30 septembre 2018. Le loyer annuel net était fixé à 370 fr./m<sup>2</sup>, soit un loyer net de 55'500 fr. par année ou de 4'625 fr. par mois, compte tenu d'une surface de locaux estimée à 150 m<sup>2</sup>. La TVA, due par le locataire en sus, se montait à 4'440 fr. par année ou 370 fr. par mois.

4. Par requête de conciliation adressée le 30 août 2012 à la Commission de conciliation en matière de bail à loyer du district de Lausanne, P. \_\_\_\_\_ a contesté la résiliation de son bail.

Le 12 avril 2013, M. \_\_\_\_\_ a formé opposition à la proposition de jugement que la Commission avait adressée aux parties le 20 mars 2013. Celle-ci a délivré à la bailleuse une autorisation de procéder le 15 avril 2013.

5. a) Le 14 mai 2013, M. \_\_\_\_\_ a déposé auprès du Tribunal des baux une demande dont les conclusions ont la teneur suivante :

« L.-

Dire, soit constater que la résiliation du 8 août 2012 du contrat de bail signé entre M. \_\_\_\_\_ et P. \_\_\_\_\_ relatif aux locaux commerciaux au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à [...], soit une surface de bureau d'environ 143 m<sup>2</sup> englobant quatre pièces, locaux d'archivage, corridors, 1 local - W.-C., 1 local lavabo et une cave, est valable.

II.-

Ordonner à P. \_\_\_\_\_, avec effet au 30 septembre 2013, ou dans le délai que justice dira, de quitter et de rendre libres de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers les locaux commerciaux au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à [...], soit une surface de bureau d'environ 143 m<sup>2</sup> englobant quatre pièces, locaux d'archivage, corridors, 1 local - W.-C., 1 local lavabo et une cave, y compris les éventuelles dépendances remises à bien plaisir, garage, caves et/ou galetas.

III.-

Dire qu'à défaut de quitter volontairement ces locaux dans le délai imparti à dire de justice, P. \_\_\_\_\_ sera contraint de quitter ces locaux par mesure d'exécution forcée au sens des articles 236 al. 3 et 337 al. 1 CPC, étant précisé que :

a) l'exécution forcée aura lieu par les soins de l'huissier du Tribunal des baux ou de son remplaçant, sous l'autorité du Président du Tribunal de céans ;

b) l'huissier pourra pénétrer dans les locaux objets de la décision à intervenir même par voie d'ouverture forcée, les agents de la force publique étant tenus, sur simple réquisition orale, de concourir à l'exécution forcée. »

b) Dans sa réponse du 23 septembre 2013, P.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet des conclusions de la demande et reconventionnellement à ce qui suit :

« I.- Principalement, la résiliation de bail du 8 août 2012 de M.\_\_\_\_\_ à P.\_\_\_\_\_ est nulle.

II.- Subsidiairement, la résiliation de bail du 8 août 2012 de M.\_\_\_\_\_ à P.\_\_\_\_\_ est annulée.

III.- Très subsidiairement, le bail de P.\_\_\_\_\_ ayant pour objet des locaux de bureaux au [...] à [...] du 8 septembre 1993 avec son avenant du 12 décembre 2005 est prolongé pour une durée de 6 ans, conformément aux articles 272 et 272b CO ».

6. M.\_\_\_\_\_ a produit cinq fiches de loyers comparatifs pour des locaux commerciaux sis au rez supérieur et au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble [...], dans l'immeuble [...], au 6<sup>ème</sup> étage de l'immeuble [...], ainsi qu'au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble [...]. Elle a également produit deux annonces de la régie [...] pour la location de bureaux sis [...] et rue [...].

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 276 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le loyer des locaux remis à bail à l'intimé s'élevant à 3'393 fr. par mois, la valeur litigieuse est sans conteste atteinte. Formé dans les trente jours dès la notification du jugement (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), et dûment motivé, l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JT 2011 III 43 et réf.).

**2.2** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 6 ad art. 317 CPC).

L'appelant a produit un onglet de trois pièces comprenant une procuration, le jugement attaqué ainsi qu'un suivi des envois de la Poste. Ces pièces de forme, qui ne constituent pas des faits ou moyens de preuve nouveaux au sens de l'art. 317 al. 1 CPC, sont recevables.

## **3.**

**3.1** Dans un premier moyen, l'appelante conteste que le congé doive être annulé au motif qu'il a été donné dans le but d'imposer une

modification unilatérale du bail défavorable au locataire. Elle soutient que son intention première était de relouer les locaux à un autre locataire contre un nouveau loyer, n'ayant aucun intérêt particulier à maintenir l'intimé dans les locaux, et qu'elle n'aurait entrepris aucune démarche active pour lui imposer un nouveau loyer. Elle expose que c'est au contraire le locataire qui a pris contact avec la gérance après réception de la résiliation, ce qui tendrait à démontrer que c'est bien ce dernier qui a pris l'initiative de proposer la conclusion d'un nouveau contrat de bail à l'appelante.

**3.2** Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. b CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou d'imposer une adaptation de loyer (« Änderungskündigung »). Cette disposition prohibe le congé-pression, qui consiste en particulier à placer le locataire devant l'alternative de payer un loyer majoré ou de quitter les locaux (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 2.1, in CdB 2005 p. 33 ; TF 4C.36/1992 du 15 septembre 1992 c. 4a ; déjà sous l'ancien droit : ATF 115 II 83 c. 4c ; ATF 115 II 484 c. 3c ; Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 742). En d'autres termes, la disposition réprime le moyen utilisé par le bailleur, et non pas le but visé, qui reste légitime (ATF 136 III 190 c. 3 ; Lachat, *ibidem*). Pour retenir une annulation, il faut également que la tentative d'imposer un changement de loyer soit le motif principal du congé (ATF 114 II 79, JT 1988 I 381).

Au surplus, peu importe que la tentative d'imposer la modification ait lieu avant ou après l'avis de congé, car le locataire devrait toujours pouvoir négocier une modification de contrat sans se sentir menacé d'un congé (TF 4C.343/2004 déjà cité, c. 2.1 ; ATF 115 II 83 c. 4c ; Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, Zurich 2011, n. 16 ad art. 271a CO, p. 667 ; Lachat, *op. cit.*, p. 743). Si l'initiative de modifier le contrat émane du locataire et que la déclaration du bailleur consiste en une acceptation, il n'y a pas d'adaptation unilatérale au sens de l'art. 271a al. 1 let. b CO (TF 4C.343/2004 déjà cité).

Le congé-pression suppose par ailleurs l'existence d'un lien de causalité entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention en augmentation de loyer ou en modification du contrat ; la preuve de ce lien, qui doit être rapportée par le locataire, peut résulter d'indices (Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, n. 2464, p. 356 ; Lachat, op. cit., p. 743 ; Commentaire SVIT, op. cit., n. 22 ad art. 271a CO, p. 669).

La jurisprudence a certes rappelé que la résiliation qui a pour but d'augmenter le loyer au travers d'un changement de locataire n'est pas contraire à la bonne foi (ATF 120 II 105). Cette jurisprudence a fait l'objet toutefois de nombreux commentaires de la doctrine (cf. Lachat, op. cit., p. 736 et note infrapaginale 83). L'une des cautions est donc que cette jurisprudence doit se comprendre en ce sens qu'il n'est fait directement aucune pression sur le locataire (Lachat, op. cit., p. 743).

**3.3** En l'espèce, l'enchaînement des faits est particulièrement important pour déterminer dans quelle mesure la décision attaquée est effectivement bien fondée.

Premièrement, il apparaît que la résiliation du 8 août 2012, envoyée spontanément par la bailleuse et appelante, ne contient aucun motif. A priori, le locataire ignorait donc pour quels motifs cette résiliation avait été donnée après autant d'années de relation contractuelle.

Le 12 août 2012, le locataire a tenté de prendre contact téléphoniquement avec L.\_\_\_\_\_, représentant de la bailleuse. Une entrevue a été fixée le 14 août 2012 avec le prénommé dans les locaux remis à bail au locataire. Celui-ci affirme que le but de l'entretien était de connaître les motifs de la résiliation, ce qui paraît vraisemblable puisque ledit congé n'était pas motivé. Cet entretien entre deux collaboratrices du locataire, dont il n'est pas démontré qu'elles avaient le pouvoir et la volonté d'engager ce dernier, et le gérant de l'immeuble, a permis au locataire de connaître les raisons de la résiliation, soit une augmentation de loyer.

Par courrier du 22 août 2012, la bailleuse a proposé au locataire la conclusion d'un nouveau contrat de bail de durée déterminée, avec un loyer augmenté à 370 fr./m<sup>2</sup>,TVA en sus. Ce courrier ne fait référence ni à un accord, ni à une demande du locataire, mais à un « récent entretien en vos bureaux avec M. L. \_\_\_\_\_ ». L'appelante soutient que ce courrier confirmerait la demande formulée par le locataire au cours de cet entretien de conclure un nouveau bail et l'accord des parties sur le loyer susmentionné. Toutefois, la pièce ne confirme pas ces éléments, et démontre uniquement qu'un entretien a eu lieu. Certes, on peut regretter qu'aucune des deux parties n'ait pris la précaution de confirmer d'une manière ou d'une autre la teneur de cet entretien. Il y a toutefois lieu de relever que, de toute manière, au contraire du gérant L. \_\_\_\_\_, qui pouvait engager la bailleuse, tel n'était pas le cas des collaboratrices du locataire. Au demeurant, il ne ressort nullement des pièces produites que ce dernier aurait été présent lors de cette réunion, comme le soutient l'appelante.

Si le fardeau de la preuve appartient au locataire, la jurisprudence rappelle que cette preuve peut résulter d'indices. Or, en l'espèce, on discerne mal pour quel motif le locataire, qui ignorait les motifs du congé, aurait fait déclarer à ses collaboratrices être d'accord avec un nouveau bail à loyer de durée déterminée et considérablement augmenté, alors même qu'il n'était pas présent le 14 août 2012, qu'il n'avait reçu aucune offre écrite avant le 22 août 2012, qu'il n'avait d'ailleurs pas pris l'initiative de solliciter un nouveau bail, ce qu'il n'aurait évidemment pas fait avant de connaître les motifs de la résiliation, et qu'il était, en tant que locataire, en mesure de s'opposer au congé, et de rester dans les locaux pendant près de six ans au maximum avec le loyer du moment. Ces éléments constituent des indices suffisants tendant à démontrer que l'appelante cherchait effectivement à imposer une augmentation de loyer au moyen d'une résiliation. Il n'est en tout cas pas raisonnable de soutenir que ce serait le locataire qui aurait été demandeur quant à la conclusion d'un nouveau bail. Pour pouvoir étayer une telle thèse, il aurait fallu commencer par motiver le congé au moment de la

résiliation. En l'absence de motivation, il paraît hautement vraisemblable que la première démarche du locataire ait eu pour finalité, conformément à l'expérience générale, de se renseigner sur le motif du congé, et non de demander d'emblée un nouveau bail, sans savoir pour quel motif le bail était résilié. La thèse de l'appelante sur ce point paraît donc peu réaliste.

Dans sa réplique, l'appelante fait plaider que les collaboratrices du locataire disposaient en réalité de tout pouvoir pour mener la discussion avec le gérant, et donc de solliciter un nouveau bail. En conséquence, et au vu de l'art. 101 al. 1 CO, le locataire serait engagé par la demande de ses collaboratrices. Cette thèse ne peut toutefois être suivie, non seulement parce qu'elle ne repose sur aucun élément de fait, mais uniquement sur les allégations de l'appelante, mais aussi et surtout parce qu'il paraît pour le moins douteux que les collaboratrices du locataire, qui étaient ses secrétaires selon ses propres allégations, aient eu la compétence de solliciter un nouveau bail, largement plus défavorable que le précédent, sans en avoir référé à leur employeur, soit le locataire. Si la réunion du 14 août 2012 a effectivement eu pour effet que l'appelante, par son gérant, a fait une proposition de nouveau bail au locataire, il n'est, encore une fois, pas établi que cette proposition de hausse ait été sollicitée par les collaboratrices de l'intimé.

Le moyen doit dès lors être rejeté.

#### **4.**

**4.1** Dans un deuxième moyen, l'appelante soutient que le congé n'était pas contraire aux règles de la bonne foi, contrairement à ce qui a été retenu par les premiers juges. Elle expose que, pour déterminer si le congé n'est pas abusif au sens de l'art. 271 al. 1 CO, il suffit de pouvoir démontrer avec un certain degré d'approximation que le loyer pratiqué à l'aune du contrat de bail résilié est en-dessous de ce qui pourrait être exigé d'un autre locataire sans tomber dans l'abus. Selon l'appelante, les critères stricts posés par la jurisprudence lorsqu'il s'agit de déterminer, en vertu de la méthode absolue, si un loyer est abusif ou non ne

s'appliqueraient pas lorsqu'il s'agit d'apprécier la situation uniquement sous l'angle de l'abus de droit.

## **4.2**

**4.2.1** L'article 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est en principe licite de résilier un bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que celui versé par l'actuel occupant des lieux. Toutefois, le congé ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite : il faut donc que le bailleur soit en droit d'exiger un loyer supérieur à celui payé par le preneur congédié. La résiliation est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier, respectivement parce qu'il lui procure déjà un rendement suffisant (ATF 136 III 74 c. 2.1 ; ATF 120 II 105 c. 3b/bb ; TF 4A\_58/2013 du 16 mai 2013 c. 3.1 ; TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 3.1).

Selon l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées, JT 2000 I 194). Toutefois, l'absence de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé, sérieux et objectivement reconnaissable, respectivement un indice de ce que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 c. 4b, JT 2000 I 194 ; ATF 132 III 737 c. 3.4.2 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, Chapitre III : Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, nn. 290 et 319 ad art. 271-271a CO ; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9<sup>e</sup> séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1996, p. 22 ; Higi, Zürcher Kommentar, 4<sup>e</sup> éd. 1995, n. 149 ad art. 271 CO ; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2451, p. 354 ; Commentaire-SVIT, op. cit., p. 656 ; Conod, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 23 ad art. 271 CO et les références citées). S'il est en revanche établi que le motif réel de

résiliation était légitime, le congé ne peut être annulé (Barbey, *ibid.*, n. 45 ad art. 271-271a CO).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat ; il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle de l'auteur du congé au moment déterminant (TF 4A\_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6). S'agissant du fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi ; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et les arrêts cités).

**4.2.2** Ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a let. a CO). Selon l'art. 11 al. 1 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), les loyers déterminants pour le calcul des loyers usuels dans la localité ou le quartier sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. La notion de loyer usuel dans la localité ou le quartier relève du droit (ATF 123 III 317 c. 4a). Pour les baux commerciaux, la comparaison peut être opérée sur la base du prix au mètre carré usuel dans le quartier pour des objets semblables (art. 11 al. 2 OBLF).

En règle générale, le juge doit disposer de cinq éléments de comparaison au moins. Il lui appartient de procéder à des comparaisons concrètes avec l'appartement litigieux, en fonction des critères mentionnés à l'art. 11 al. 1 OBLF (ATF 136 I 74 c. 3.1). La comparaison

avec d'autres immeubles qui appartiennent tous à un même propriétaire ne permet pas de tirer des conclusions valables en ce qui concerne le niveau général des loyers du quartier (ATF 123 III 317 c. 4c/aa).

Contrairement à ce que semble affirmer l'appelante, le bailleur ne peut pas renoncer à démontrer que le loyer qu'il a l'intention de demander à un nouveau locataire potentiel n'est pas abusif, mais il est possible de faire preuve de souplesse s'agissant du fardeau de la preuve dans les cas où la différence entre le loyer actuel et les loyers usuels est tellement flagrante qu'une application stricte des exigences de comparaison posées par la jurisprudence en matière de hausse de loyer ne se justifie plus (TF 4C.343/2004 déjà cité, c. 3.).

**4.3** En l'espèce, il est établi que le loyer est actuellement de 284 fr./m<sup>2</sup>. Il est également établi que la bailleuse cherche à louer les locaux à hauteur de 370 fr./m<sup>2</sup>, voire 388 fr./m<sup>2</sup> si l'on retient la surface des locaux indiquée dans le bail résilié. Cette différence n'est pas comparable à l'exemple examiné par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 4C.343/2004 précité, où le ratio était de 166 fr./m<sup>2</sup>, voire 187 fr./m<sup>2</sup> pour le loyer en cause par rapport à une fourchette de 383 fr./m<sup>2</sup> à 951 fr./m<sup>2</sup> pour les loyers usuels. Contrairement à ce que fait plaider l'appelante, cette différence n'est pas flagrante au point de pouvoir admettre sans autre que le loyer actuellement payé par l'intimé est inférieur à la moyenne des loyers usuels du quartier et de renoncer à un examen précis des éléments offerts à la comparaison.

L'appelante soutient que les cinq fiches descriptives des loyers comparatifs produites devant les premiers juges seraient suffisamment détaillées pour pouvoir être retenues comme telles et que l'importance donnée à l'absence du nom du propriétaire par exemple, voire à différentes autres informations, serait disproportionnée. Sur ce point, il y a lieu de relever tout d'abord que la jurisprudence exige au moins cinq éléments de comparaison. L'article 11 al. 1 OBLF précise d'ailleurs que la comparaison doit pouvoir se faire sur « l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction ». En l'occurrence, ces

exigences n'ont pas été respectées par l'appelante, qui a présenté des fiches lacunaires ou inutilisables car portant sur des immeubles du même propriétaire. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, elle n'a en outre produit aucune pièce permettant de connaître l'année de construction de l'immeuble litigieux, son état, ainsi que l'état et l'équipement des locaux loués par l'intimé, rendant impossible la comparaison avec d'autres objets. Certes, on peut soutenir que le loyer de l'intimé est favorable, ce qui n'est pas contesté. Il n'en reste pas moins que les exigences légales et jurisprudentielles imposent une comparaison au moyen de certains critères et que ces critères n'ont pas été respectés par la bailleuse.

L'appelante conteste enfin la décision des premiers juges d'écartier les deux annonces faisant état d'un loyer de 420 fr./m<sup>2</sup>. Elle soutient que, même si ces loyers sont légèrement surévalués, les locaux pourraient en tout cas trouver preneur pour 380 fr./m<sup>2</sup> au moins, ce qui est une différence flagrante par rapport au loyer actuel de l'intimé. Quoiqu'en dise l'appelante, la décision des premiers juges n'apparaît pas critiquable sur ce point, dès lors que les loyers de comparaison résultant d'objets offerts à la location ne sont pas appliqués et n'ont pas trouvé preneur (Lachat, op. cit., p. 460 notamment).

L'appelante ayant échoué dans la preuve qu'une augmentation du loyer actuel serait conforme aux loyers usuels du quartier, l'annulation du congé au motif qu'il contrevient aux règles de la bonne foi peut être confirmée.

**5.** En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'664 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Vu l'issue de la procédure, l'intimé a droit à des dépens de deuxième instance qui seront arrêtés à 4'800 fr., compte tenu du double échange d'écritures et de la valeur litigieuse de la cause (art. 7 et 16 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6])

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 4'664 fr. (quatre mille six cent soixante-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'appelante M. \_\_\_\_\_ doit verser à l'intimé P. \_\_\_\_\_ la somme de 4'800 fr. (quatre mille huit cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 22 juin 2015

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

Le greffier :

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 Christian Lüscher (pour M. \_\_\_\_\_),
- Me Philippe Richard (pour P. \_\_\_\_\_).

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), 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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :