

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 novembre 2025

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges
Greffier : M. Clerc

Art. 269b, 270 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 7 octobre 2024 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**_____, à [...],
défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 7 octobre 2024, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a fixé le loyer mensuel net dû par J._____ pour les locaux qu'elle loue à L._____ dans l'immeuble sis H._____ à 9'382 fr. dès le 1^{er} juillet 2023 sur la base d'un ISPC (indice suisse des prix à la consommation) de 121.0 (avril 2023, base 1993) (I), a dit qu'en conséquence J._____ devait payer à L._____ la somme de 5'088 fr. à titre de parts de loyers impayées pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 31 octobre 2024 (II), a arrêté les frais judiciaires à 2'400 fr. et les a mis à la charge de J._____ (III), a astreint J._____ à verser à L._____ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens (IV) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, le tribunal, se fondant sur l'ATF 147 III 32, a estimé que les parties, en convenant d'un loyer indexé, avaient exclu tous les autres motifs d'adaptation du loyer pour la durée de l'indexation. J._____ ne pouvait dès lors pas opposer à L._____ le fait que la variation de loyer n'était pas justifiée par une variation de l'ISPC ou qu'elle ne correspondait pas à l'ampleur de celle-ci. Dans ces conditions, le tribunal a confirmé le rejet de la réquisition formée par J._____ tendant à la production de tous les documents utiles à la réalisation d'un calcul de rendement, inutile à la solution du litige.

B. Par appel du 27 mai 2025, J._____ (ci-après : l'appelante) a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement précité en ce sens que « la notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions au 01.07.2023 notifiée le 15 mai 2023 est annulée et le loyer net est maintenu à 9'064 francs ». Subsidiairement, elle a conclu à son annulation et au renvoi de la cause en première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 17 juillet 2025, L._____ (ci-après : l'intimée) a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. a) L'intimée a acquis l'immeuble sis H._____ le 6 février 1946.

b) Le 26 octobre 1993, la société P._____, en qualité de bailleuse, et la société O._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial dans l'immeuble sis H._____.

Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} novembre 1993 au 1^{er} novembre 2003, ce bail se renouvelait ensuite de cinq ans en cinq ans sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance.

Le loyer mensuel net a été fixé à 7'777 fr., auquel s'ajoutaient des frais de chauffage et d'air conditionné de 200 fr., ainsi que des frais d'eau chaude de 30 francs. Ce loyer a été fixé sur la base d'un ISPC du 30 septembre 1993 (base 1993) de 100.3 points.

Le contrat de bail comportait la clause de variation suivante :

« Sans dénonciation préalable du présent bail, mais moyennant un préavis d'un mois donné sous pli recommandé, le loyer pourra être modifié proportionnellement à la variation de l'indice suisse des prix à la consommation, en prenant pour base l'indice et le loyer fixés ci-dessus. La variation ne peut être notifiée qu'une fois par an. En aucun cas, le loyer ne pourra être inférieur au prix initial mentionné dans le bail ou lors de chacun de ses renouvellements. »

2. Par un avenant au contrat signé le 19 octobre 2001, l'intimée et O._____ sont convenues de poursuivre le contrat de bail et ont prévu ce qui suit :

« La validité du présent bail est prolongée pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 1^{er} octobre 2006. Il se renouvellera aux mêmes conditions pour 5 ans sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu par lettre chargée au moins 12 mois à l'avance pour la prochaine échéance du 1^{er} octobre 2006 et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans.

Il est rappelé que des travaux à plus-value sont en cours dans l'immeuble et que la rentabilité de l'investissement entraînera une réadaptation de loyer, conformément aux dispositions légales applicables en la matière. Elle se situera vraisemblablement à quelque 2% du loyer actuel, sous réserve du décompte final (...).

Toutes les autres clauses et conditions du bail du 26 octobre 1993 demeurent inchangées (...) ».

3. Par un nouvel avenant du 8 septembre 2003, l'intimée, désignée comme « le bailleur », la locataire d'alors O._____, citée comme « le transférant », et la société [...], désignée en tant que « bénéficiaire du transfert », ont stipulé les clauses suivantes :

« 1. Le bail à loyer pour locaux commerciaux du 26 octobre 1993, actuellement au bénéfice et à charge de O._____ est cédé par ce dernier au bénéficiaire du transfert à partir du

16 septembre 2003.

2. Le bénéficiaire du transfert déclare avoir pris connaissance du bail cédé, de ses annexes et des modifications qu'ils ont pu subir. Il s'engage à en exécuter toutes les clauses et conditions.

3. Les autres clauses du contrat restent inchangées, pour autant qu'elles n'aient pas été modifiées par le présent avenant.

4. Cet avenant fait partie intégrante du bail à loyer du 26 octobre 1993 (...) ».

4. Par acte du 17 octobre 2003 intitulé « Transfert de bail conformément à l'art. 263 CO [Code des obligations ; RS 220] », l'intimée, citée comme « le bailleur », la société [...], mentionnée comme « le transférant », et l'appelante, désignée en tant que « bénéficiaire du transfert », sont convenues de ce qui suit :

« Article 1. — Le bail à loyer pour locaux commerciaux du 26 octobre 1993, actuellement au bénéfice et à la charge du transférant est transféré par ce dernier au bénéficiaire du transfert à partir du

1^{er} novembre 2003.

Article 2. — Le bénéficiaire du transfert déclare avoir pris connaissance du bail cédé, de ses annexes et des modifications qu'ils ont pu subir. Il s'engage à en exécuter toutes les clauses et conditions. [...]

Article 6. — Le bail objet du présent transfert est d'ores et déjà reconduit jusqu'au 31 octobre 2013, l'échéance du contrat du 31 octobre 2008 n'étant plus acceptée, pour les deux parties (bailleur et bénéficiaire du transfert).

Article 7. — Le bénéficiaire du transfert est informé que l'immeuble subira des transformations importantes au niveau de son enveloppe d'ici à la fin de l'année 2003 et dans les premiers mois de l'année 2004 [...]. Toutefois, hormis l'échaffaudage (sic) extérieur, le local objet du présent bail ne subira aucun (sic) modification minimisant ainsi le désagrément causé au bénéficiaire du transfert. [...] ».

5. Le 22 février 2006, l'intimée a adressé à l'appelante une notification de hausse de loyer motivée notamment par la variation de l'ISPC. L'appelante a contesté cette hausse par devant les diverses instances judiciaires en invoquant que le loyer n'était plus soumis à la clause d'indexation prévue dans le contrat de bail initial du 26 octobre 1993.

Dans un arrêt du 21 janvier 2009 (TF 4A_479/2008), le Tribunal fédéral a toutefois confirmé que le loyer dû par l'appelante restait soumis à la variation de l'ISPC, estimant en substance que la durée du bail initial (fixée à 10 ans) avait été étendue à 20 ans (du 1^{er} novembre 1993 au 31 octobre 2013) et que la clause d'indexation était toujours en vigueur.

6. Le 14 juillet 2011, l'intimée a adressé à l'appelante une nouvelle notification de hausse de loyer avec effet au 1^{er} septembre 2011. Cette hausse de loyer était motivée par la variation de l'ISPC de 116.8 points au 31 mai 2010 et à 116.9 points au 30 juin 2011. Le loyer mensuel net a ainsi été augmenté à 9'064 fr., les frais accessoires demeurant inchangés.

7. Par courrier recommandé du 15 mai 2023, l'intimée a adressé à l'appelante une formule officielle de notification de hausse de loyer, faisant passer le loyer mensuel net de 9'064 fr. à 9'382 fr., avec effet au 1^{er} juillet 2023. Le motif de la hausse invoqué est le suivant :

« compensation renchérissement de 116.9 pt au 30.06.2011 à 121.0 pt au 30.04.2023 (à 100%) »

8. **a)** Le 22 février 2024, à l'appui d'une autorisation de procéder délivrée le 22 janvier 2024 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, l'appelante a adressé une demande au tribunal, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que la « notification de hausse de loyer et/ou de nouvelles prétentions au 01.07.2023, notifiée le 15 mai 2023, [soit] annulée et [que] le loyer net [soit] maintenu à CHF 9'064.-. ». Elle a en particulier requis la production, en mains de l'intimée, de tous les documents utiles à la réalisation d'un calcul de rendement.

Par réponse du 10 juin 2024, l'intimée a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, contre l'appelante :

- « I. Rejeter la demande de J._____ du 22 février 2024.
- II. Valider la majoration de loyer du 15 mai 2023 de CHF 318.- relative au bail liant L._____ à J._____ avec effet au 1^{er} juillet 2023.
- III. Dire que le loyer mensuel net de la surface commerciale de 150 m² au sous-sol de l'immeuble [...], appartenant à L._____ et pris à bail par J._____ est fixé à CHF 9'382.-, a compte chauffage et air conditionné par CHF 200.- et forfait eau chaude par CHF 30.- en sus dès le 1^{er} juillet 2023, sur la base d'un indice suisse des prix à la consommation de 121.00 points (base 1993).
- IV. Condamner J._____ à s'acquitter de la différence de loyer, soit mensuellement CHF 318.-, depuis juillet 2023 jusqu'au mois d'entrée en force du jugement, avec intérêt à 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2023.
- V. Condamner J._____ au paiement des frais judiciaires et dépens. »

L'appelante s'est déterminée le 15 août 2024.

b) Lors de l'audience tenue par le tribunal le 7 octobre 2025 en présence des parties, celui-ci a rejeté la réquisition de l'appelante tendant à la production, en mains de l'intimée, de tous les documents utiles à la réalisation d'un calcul de rendement.

En droit :

1.

1.1 L'appel est ouvert contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'autorité d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel a été formé en temps utile par une partie disposant d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) contre une décision finale dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, capitalisée au sens de l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 francs. L'appel est dès lors recevable.

La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, est également recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se

limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2, RSPC 2021 p. 252 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel). Cette jurisprudence ne remet pas en cause la liberté conférée au juge d'admettre (ou de rejeter) l'appel en s'appuyant sur un argument non explicitement discuté par les parties (TF 4A_313/2019 du 19 mars 2020 consid. 3).

3. L'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir mal compris l'ATF 147 III 32, ce que l'intimée conteste. Elle invoque subsidiairement que même si la méthode absolue était applicable, l'immeuble étant ancien, aucun calcul de rendement n'aurait pu être réalisé ni encore moins exigé.

3.1

3.1.1 Conformément à l'art. 269b CO, les parties peuvent, à deux conditions, conclure un bail à loyers indexés en convenant d'une clause d'indexation : (1) le bail doit être conclu pour une période de cinq ans au moins et (2) l'indice d'indexation est l'ISPC. Selon la jurisprudence, la loi exclut de prévoir d'autres facteurs d'adaptation du loyer, à moins que la majoration ne soit justifiée par des prestations supplémentaires du bailleur et que le contrat de bail n'ait réservé expressément cette possibilité ; il est également exclu de cumuler la clause d'indexation et une clause d'échelonnement (ATF 124 III 57 consid. 3a). La clause d'indexation a pour but de garantir au bailleur que le loyer suivra l'évolution du coût de la vie et d'offrir au locataire un bail de longue durée et un mode de fixation clair du loyer (ATF 147 III 32 consid. 3.1 ; Lachat/Stastny, Le bail à loyer, 2019, p. 643 n. 2.1.2).

En l'occurrence, la jurisprudence a distingué trois moments différents offrant aux parties des moyens d'action et de défense différents :

3.1.2 Au début du bail à loyers indexés, le locataire a la possibilité d'ouvrir action en contestation du loyer initial aux conditions de l'art. 270 CO, cette action étant expressément réservée par l'art. 270c CO (ATF 147 III 32 consid. 3.2)

Le contrôle de l'admissibilité du loyer initial ne peut s'effectuer qu'à l'aide de la méthode absolue, laquelle sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais qu'il doit supporter ou des prix du marché (ATF 147 III 14 consid. 4.1 ; ATF 139 III 13 consid. 3.1.2 ; TF 4A_268/2023 du 20 février 2024 consid. 4.1.1).

3.1.3 Pendant la durée initiale du bail – d'au moins cinq ans –, le loyer ne peut, par avis de majoration de loyer au sens de l'art. 269d CO, être adapté qu'au renchérissement selon l'ISPC, à l'exclusion de tout autre facteur de hausse, et aux conditions prévues par le contrat. Le locataire peut seulement rétorquer que l'augmentation n'est justifiée par aucune variation correspondante de cet indice (art. 270c CO). De son côté, le locataire peut demander une diminution de loyer en cas de baisse de cet indice (art. 270a CO et art. 17 al. 2 OBLF [Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux ; RS 221.213.11]). Le bailleur peut alors uniquement objecter que la diminution de loyer demandée par le locataire ne correspond à aucune variation de cet indice (art. 270c CO ; ATF 147 III 32 consid. 3.3).

3.1.4 A l'expiration de la durée initiale du bail – d'au moins cinq ans –, que le bail prévoie une reconduction tacite pour une nouvelle durée de cinq ans ou pour une durée inférieure, chaque partie peut, en respectant le délai de résiliation, solliciter une modification du loyer (art. 269d et 270a CO ; ATF 151 III 16 consid. 5.1 ; ATF 150 III 71 consid. 3.2 ; 147 III 32 consid. 3.4). La

jurisprudence a en effet considéré que, comme l'évolution du taux hypothécaire de référence n'est pas prise en considération dans un bail à loyers indexés, ni le locataire, ni le bailleur ne peuvent prétendre, en se prévalant de la confiance éveillée par l'autre partie, qu'ils pouvaient penser que le loyer issu de la dernière indexation effectuée pendant la durée minimale du bail procure au bailleur un rendement suffisant de la chose louée (ATF 123 III 76 consid. 4c). Par conséquent, le bailleur peut réclamer une augmentation du loyer conformément à l'art. 269d CO et le locataire une diminution du loyer en vertu de l'art. 270a CO (« en cours de bail » ; ATF 147 III 32 consid. 3.4).

Dans cette dernière configuration, soit lorsque le locataire ouvre action en diminution de loyer à l'expiration de la durée initiale (art. 270a CO), le Tribunal fédéral a examiné et tranché par la négative la question de savoir si le locataire pouvait invoquer la méthode absolue à l'appui d'une diminution de loyer à l'expiration de la durée initiale, jugeant que cela reviendrait à contourner le délai et les conditions de l'action en contestation du loyer initial de l'art. 270 CO (ATF 147 III 32 consid. 3.5). Dans cette configuration-là, le Tribunal fédéral a refusé au locataire le droit d'exiger du bailleur qu'il fournisse toutes les pièces nécessaires au calcul du rendement net de la chose louée (dans ce sens : tant pour le bailleur demandeur que pour le locataire demandeur [*idem*]).

En revanche, le Tribunal fédéral n'a pas jugé dans cet arrêt que lorsque le locataire s'oppose à une hausse de loyer, il ne pouvait pas invoquer la méthode absolue à l'encontre de celle-ci. Au contraire, il a indiqué « si le bailleur invoque la méthode relative pour augmenter le loyer en fonction de la hausse du taux hypothécaire de référence (art. 269d CO), c'est également le taux hypothécaire de référence appliqué lors de la conclusion du contrat de bail qui est déterminant pour le calcul de la hausse de loyer. Comme le précise l'ATF 123 III 76 consid. 4c, il va de soi que le locataire peut invoquer, de son côté (c'est-à-dire comme moyen de défense), que la majoration est abusive en se prévalant de la méthode absolue du rendement (ATF 121 III 163 consid. 2d/aa p. 165) » (ATF 147 III 32 consid. 3.4.1). De même, dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a conclu «

[qu']ainsi, comme dans le cas d'un bail à loyer fixe, conformément à la règle de l'art. 270a CO (« rendement excessif [...] à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais »), le locataire ne peut invoquer à l'expiration de la durée initiale du bail à loyers indexés qu'une diminution de loyer fondée sur des facteurs relatifs. À cette demande de baisse ainsi fondée sur la méthode relative, le bailleur peut opposer l'exception que le (dernier) loyer indexé n'est pas abusif malgré la modification des bases de calcul parce qu'il ne lui procure pas un rendement net excessif selon la méthode absolue (ATF 147 III 32 consid. 3.5).

Plus récemment encore, le Tribunal fédéral a jugé, dans un arrêt publié sous ATF 151 III 16, que pour trancher la question spécifique posée dans le cas examiné – soit la validité d'une hausse de loyer fondée selon le bailleur sur des prestations complémentaires –, « il faut bien se représenter que, en cours d'un bail à loyers indexés, l'indexation à l'ISPC [indice suisse des prix à la consommation] est un mode exclusif de fixation du loyer. Les parties renoncent donc à se prévaloir d'autres facteurs, tels que l'évolution des charges, notamment financières, pendant toute la durée du bail. Ceci vaut autant pour le bailleur que pour le locataire. Il y a une exception dégagée par la jurisprudence : dans la mesure où les parties ont expressément prévu cette possibilité, le loyer peut être augmenté si le bailleur fournit une prestation supplémentaire (art. 269a let. b CO) ; tel est le cas de travaux à plus-value (art. 14 al. 1 OBLF). Cette exception n'équivaut toutefois pas à une brèche. Elle ne permet pas à tous les facteurs relatifs de s'engouffrer dans un système que le législateur a voulu calquer sur l'ISPC seul (cf. art. 270c CO). En d'autres termes, le locataire peut parfaitement opposer au bailleur que la hausse de loyer liée à des prestations supplémentaires est abusive ; l'augmentation en cause (et l'augmentation seule) est alors scrutée pour déterminer si le rendement qu'en tire le bailleur est excessif, selon les principes dégagés ci-dessus » (consid. 4). En revanche, le locataire ne peut pas invoquer en réaction des facteurs relatifs tels que l'évolution du taux hypothécaire de référence pour réclamer une réduction de loyer compensant voire dépassant la hausse querellée ; de telles adaptations, étrangères à l'ISPC,

ont été exclues par les parties lorsqu'elles ont convenu d'un bail à loyers indexés. C'est à l'expiration de la durée du bail indexé qu'une telle possibilité sera à nouveau ouverte aux parties. La doctrine ne semble d'ailleurs guère envisager les choses autrement, même si c'est plutôt le silence sur la possibilité querellée qui est éloquent (ATF 151 III 16 consid. 5.2, citant « entre autres » Lachat/Bohnet, *in* Commentaire romand, Code des obligations, vol. I, 3^e éd. 2021, n. 1 ad art. 269b CO ; Lachat/Stastny, *op. cit.*, p. 644 ch. 2.1.4).

3.2 En l'espèce, les parties ne contestent à juste titre pas être liées par un bail à loyers indexés, ni que la première période de dix ans est passée. La jurisprudence limitant les moyens d'actions pour cette première période (cf. consid. 3.1.3 *supra*) ne s'applique par conséquent pas ici. Il est en outre incontestable que l'on est en l'espèce dans la configuration d'une hausse de loyer demandée par la partie bailleuse, à laquelle la locataire s'est opposée, conformément à la procédure prévue par l'art. 270b al. 1 CO. Or dans le cadre de son opposition, formulée contre une requête de hausse de loyer pour une échéance postérieure à la première période de dix ans, la locataire, que le bail soit indexé ou non, doit pouvoir faire valoir que le loyer est excessif en se prévalant de la méthode absolue du rendement (cf. consid. 3.1.4 *supra* ; ATF 147 III 32 consid. 3.4.1 ; ATF 123 III 76 consid. 4c ; ATF 121 III 163 consid. 2d/aa). La locataire ne doit ainsi pas être limitée à cet égard par les motifs invoqués par la bailleuse afin d'obtenir une hausse de loyer. En conséquence le fait que la bailleuse fonde celle-ci uniquement sur une hausse de l'ISPC ne doit pas empêcher, une fois la première période de cinq ans minimale passée, la locataire de faire valoir que le loyer est abusif selon la méthode absolue.

3.3 L'intimée invoque que même dans cette hypothèse, l'immeuble étant ancien, ayant été acquis en 1946, le rendement net ne saurait être examiné.

3.3.1 La méthode absolue sert à vérifier concrètement que le loyer ne procure pas un rendement excessif au bailleur compte tenu des frais

qu'il doit supporter ou des prix du marché. Dans l'application de la méthode absolue, les deux critères absolus que sont le critère du rendement net (fondé sur les coûts) et le critère des loyers du marché (*i.e.* les loyers comparatifs appliqués dans la localité ou le quartier) sont antinomiques, et partant exclusifs l'un de l'autre (ATF 124 III 310 consid. 2). Le critère absolu du rendement net a la priorité sur celui des loyers usuels de la localité ou du quartier, en ce sens que le locataire peut toujours tenter de prouver que le loyer permet au bailleur d'obtenir un rendement excessif (art. 269 CO), et ce n'est donc qu'en cas de difficulté ou d'impossibilité de déterminer le caractère excessif du rendement net qu'il pourra être fait application du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier (ATF 148 III 209 consid. 3.1 ; ATF 147 III 14 consid. 4.2 et réf. cit.). Pour les immeubles anciens, la hiérarchie des critères absolus est inversée : le critère des loyers usuels de la localité ou du quartier l'emporte sur le critère du rendement net des fonds propres investis (ATF 147 III 14 consid. 4.2 ; ATF 140 III 433 consid. 3.1). Pour un immeuble ancien, le bailleur peut donc se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels de la localité ou du quartier ; le fait que ce critère ait la priorité ne l'empêche toutefois pas d'établir que l'immeuble ne lui procure pas un rendement excessif à l'aide du rendement net (TF 4A_191/2018 du 26 mars 2019 consid. 3.1 et réf. cit.). Est ancien un immeuble dont la construction ou la dernière acquisition remonte à trente ans au moins, au moment où débute le bail ; autrement dit, ce délai de trente ans commence à courir soit à la date de la construction de l'immeuble, soit à celle de sa dernière acquisition, et doit être échu au moment où débute le bail (ATF 148 III 209 consid. 3.1 ; ATF 147 III 14 consid. 4.2 ; ATF 144 III 514 consid. 3.2).

La preuve des loyers usuels dans la localité ou le quartier (art. 269a let. a CO) peut être apportée au moyen de deux méthodes (cf. art. 11 al. 1 et 4 OBLF ; cf. ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 ; TF 4A_400/2017 du 13 septembre 2018 consid. 2.2.2). Premièrement, il est possible de se baser sur des logements de comparaison, lesquels doivent être au nombre minimal de cinq et présenter, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension,

l'équipement, l'état et l'année de construction, tout en tenant compte de l'évolution récente de leurs loyers au regard du taux hypothécaire et de l'ISPC (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 et consid. 2.2.3 ; TF 4A_400/2017 précité consid. 2.2.2 et 2.2.2.2). L'art. 11 al. 3 OBLF prescrit d'exclure les loyers découlant du fait qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché. Deuxièmement, le juge peut appliquer la méthode des statistiques officielles (art. 11 al. 4 OBLF). Celles-ci doivent satisfaire aux exigences de l'art. 11 al. 1 OBLF, et partant contenir des données chiffrées suffisamment différenciées et dûment établies sur les critères précités (ATF 141 III 569 consid. 2.2.1 et consid. 2.2.2 ; TF 4A_191/2018 précité consid. 3.3).

3.3.2 En l'occurrence, l'intimée est devenue propriétaire de l'immeuble en 1946 et le bail a été conclu le 26 novembre 1993, soit bien plus de trente ans plus tard. Il s'agit donc bien d'un immeuble ancien au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus. En première instance, l'appelante n'a requis que des pièces visant à faire établir, selon la méthode absolue, le rendement net de l'immeuble. La bailleresse pourrait être astreinte à les produire. Elle aurait toutefois également la possibilité, selon la jurisprudence qui précède, de se prévaloir de la prééminence du critère des loyers usuels du quartier. Cette question devra être examinée dans le cadre de l'instruction qui n'a pas encore eu lieu et qui doit suivre les règles applicables à la procédure simplifiée. On ne saurait toutefois confirmer à ce stade, avant une telle instruction, le rejet, en appel, de la demande au motif que dans celle-ci le locataire n'a requis que des documents utiles à la réalisation d'un calcul de rendement. L'argumentation de l'intimée s'avère infondée pour ces motifs.

4.

4.1 En conclusion, l'appel doit être admis et le jugement entrepris annulé, la cause étant renvoyée au tribunal pour qu'il instruisse dans le sens des considérants qui précèdent et statue à nouveau.

4.2

4.2.1 En cas de renvoi de la cause, la juridiction supérieure peut déléguer la répartition des frais de la procédure de recours à la juridiction précédente (art. 104 al. 4 CPC). Cette solution se justifie notamment lorsque le sort de la cause reste ouvert et que le renvoi intervient pour complément d’instruction (TF 4A_171/2020 du 28 août 2020 consid. 7.2, RSPC 2021 p. 223). En cas de délégation, il appartient à la juridiction supérieure d’arrêter le montant des frais judiciaires et la charge des dépens respectifs des parties ; seule la répartition est déléguée à la juridiction précédente (cf. Stoudmann, *in* Chabloz/Dietschy/Heinzmann [édit.], Petit Commentaire, Code de procédure civile, Bâle 2020, n. 20 ad art. 104 CPC ; Tappy, *in* Bohnet/Haldy/Jeandin/Schweizer/Tappy [édit.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, n. 19 ad art. 104 CPC ; CACI 30 avril 2025/188 ; CACI 28 avril 2025/186 ; CACI 10 septembre 2024/417).

4.2.2 En l’espèce, il se justifie de déléguer la répartition des frais et dépens de deuxième instance aux premiers juges, dès lors que le sort de la cause demeure ouvert.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'763 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]),

Compte tenu du dossier, la charge de pleins dépens est estimée à 2'000 fr. pour chaque partie (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d’appel civile
p r o n o n c e :

- I. L’appel est admis.

- II. Le jugement entrepris est annulé.

- III.** La cause est renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement dans le sens des considérants.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'763 fr. (mille sept cent soixante-trois francs).
- V.** Les dépens de deuxième instance sont fixés à 2'000 fr. (deux mille francs) pour chaque partie.
- VI.** La répartition des frais judiciaires et des dépens de deuxième instance est déléguée au Tribunal des baux.
- VII.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Gilles Robert-Nicoud (pour J. _____),
- Me Olivier Bastian (pour L. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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

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

Le greffier :