

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 juin 2012

Présidence de M. GIROUD, président
Juges : M. Creux et Mme Bendani
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 271a al. 1 let. e ch. 1 et al. 3 let. a CO ; 308, 310, 311 al. 2 et 317 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.D.**_____, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 11 octobre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **W.**_____, à Lausanne, et **M.**_____, à Lausanne, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 11 octobre 2011, dont le dispositif a été notifié le 20 octobre 2011 et la motivation notifiée le 13 janvier 2012, le Tribunal des baux a annulé la résiliation du bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis à l'av. de [...], à Lausanne, notifiée aux défendeurs M. _____ et W. _____ par la demanderesse A.D. _____ le 18 mars 2011 pour le 1^{er} juillet 2011, et rendu le jugement sans frais ni dépens.

En droit, les premiers juges ont considéré que la bailleuse n'avait pas apporté la preuve d'un besoin urgent, au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO, de la part de son petit-fils d'utiliser l'appartement de trois pièces dont elle avait notifié la résiliation. Dès lors que cette résiliation ordinaire avait été notifiée aux locataires dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail, à l'issue de laquelle la bailleuse avait succombé dans une large mesure, la résiliation donnée par la bailleuse était annulable, en vertu de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO.

B. Par acte motivé du 13 février 2012, A.D. _____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement précité en ce sens que les conclusions prises par requête du 25 mai 2011 sont intégralement admises, soit que la résiliation ordinaire des locataires W. _____ et M. _____ pour le 1^{er} juillet 2011 est valable et qu'en conséquence, les locataires W. _____ et M. _____ doivent rendre le logement de trois pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis av. de [...], à Lausanne, libre d'occupant et tout bien leur appartenant.

Par courrier recommandé du 27 mars 2012 reçu le 28 mars 2012, l'acte d'appel a été notifié aux intimés et un délai non prolongeable de 30 jours dès réception du présent avis leur a été imparti pour déposer

une réponse, à défaut de quoi il ne serait pas tenu compte de leur écriture.

Dans leur réponse du 9 mai 2012, les intimés W._____ et M._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel déposé le 13 février 2012 par A.D._____ et à la confirmation du jugement attaqué. Ils ont produit une nouvelle pièce, soit un certificat médical du 18 avril 2012 attestant que la locataire était enceinte et que le terme présumé de la grossesse était le 23 juillet 2012.

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

1) Le 25 mars 2009, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces dans l'immeuble sis à l'av. de [...], à Lausanne. Le loyer initial était de 1'600 fr. par mois, auquel s'ajoutait le montant de 100 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires.

Conformément au jugement rendu par le Tribunal des baux le 16 février 2010, notifié avec la motivation le 17 janvier 2011, et devenu définitif et exécutoire le 2 mars 2011 à la suite du retrait de son recours par la bailleresse, les locataires ont obtenu une baisse du loyer initial, désormais fixé à 1'072 fr. par mois, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 100 fr. en sus.

2) Par courriers recommandés du 18 mars 2011 adressés séparément à chaque locataire, la bailleresse a notifié la résiliation de leur bail pour le 1^{er} juillet 2011 à midi, indiquant comme motif « Pour usage de D.D._____ né le [...]1992, petit fils de la propriétaire. Ce dernier commence à travailler dans le courant de l'été à Lausanne et se trouve sans logement ».

Le 28 avril 2011, le petit-fils de la bailleresse s'est adressé à son grand-père, B.D._____, en ces termes : *« Comme je te l'ai dis le 15 avril dernier, je vais commencer mon apprentissage dans la société C.D._____ dès le mois d'août. Vu mon salaire de frs 600.- par mois il m'est indispensable d'avoir un appartement à Lausanne afin que je puisse préparer mes repas chez moi et ne pas devoir dépenser d'argent pour des moyens de transport. Malgré mes recherches d'un appartement qui sont restées infructueuses, je compte sur l'appartement Avenue [...], selon accord avec ma Grand-maman, qui permettrai de payer frs 300.- de loyer par mois jusqu'à la fin de mon apprentissage et rembourser le surplus une fois ma formation terminée. ».*

3) Après s'être opposée à la proposition de jugement de la Commission de conciliation du 20 avril 2011, la bailleresse a adressé une requête au Tribunal des baux le 25 mai 2011, au pied de laquelle elle a conclu, avec suite de frais et dépens, à l'encontre des locataires W._____ et M._____ que la résiliation ordinaire de leur bail pour le 1^{er} juillet 2011 est valable et qu'en conséquence, ils doivent rendre leur logement libre de tout occupant et de tous biens leur appartenant pour cette date.

Par réponse adressée au Tribunal des baux le 15 juillet 2011, les défendeurs, W._____ et M._____ ont contesté le besoin « propre » de la bailleresse et ont demandé l'annulation de la résiliation ordinaire conformément à l'art. 271 al. 1 let. e CO.

Les parties ont été entendues à l'audience de jugement du 11 octobre 2011, de même que, en qualité de témoins, l'ex-mari de la bailleresse, B.D._____, gérant des immeubles appartenant à cette dernière, leur fils, C.D._____, et leur petit-fils, D.D._____.

Les défendeurs ont complété leurs conclusions en ces termes « (...) concluent à l'annulation de la résiliation notifiée le 18 mars 2011 et subsidiairement à la prolongation du contrat de bail du 25 mars 2009 jusqu'au 1^{er} juillet 2015. En outre, les défendeurs concluent à l'allocation de dépens pour témérité (...) ».

4) Concernant la situation des parties, la locataire, M._____, était enceinte avec un terme de la grossesse présumé le 23 juillet 2012.

Pour ce qui concerne la bailleresse, son petit-fils, D.D._____, vit chez ses parents, dans une villa de six pièces, à [...], après avoir vécu trois ans en internat. Ayant commencé un premier apprentissage auprès de la Régie [...], à Lausanne, il s'est rendu au travail soit en métro, soit en voiture avec sa petite amie ou son père. Après avoir interrompu cet apprentissage, il a effectué un pré-apprentissage dans l'entreprise familiale de son père, à Lausanne, en qualité de [...], dès le mois de mars 2011. Le contrat d'apprentissage au sein de cette entreprise a été signé le 8 juin 2011 et validé par la Direction générale de l'enseignement postobligatoire le 14 juin 2011, afin de débiter à la rentrée 2011. Ce contrat indique un salaire brut mensuel de 620 fr. pendant la première année, de 820 fr. pendant la deuxième année, de 1'020 fr. pendant la troisième année et de 1'200 fr. pendant la quatrième année.

C.D._____, fils de la bailleresse, connaît des difficultés conjugales avec son épouse. Le couple avait entamé des procédures de séparation qu'il a interrompues dans l'espoir de continuer à vivre ensemble. Ces problèmes conjugaux créent une atmosphère tendue au domicile familial, ce qui troublerait leur fils, D.D._____, souffrant d'hyperactivité et prenant des médicaments à cet effet depuis onze ans, et empièterait sur son travail.

La bailleresse est propriétaire de plusieurs immeubles, notamment ceux situés à l'av. [...] où la plupart des appartements sont loués depuis de nombreuses années aux mêmes locataires, un des derniers contrats de bail ayant été conclu le 25 mars 2009, et celui sis à la rue [...] dans lequel se trouve le magasin de l'entreprise familiale [...] et un studio adjacent, loué à deux étudiants. Si le fils de la bailleresse souhaitait agrandir son entreprise, il devrait récupérer ce studio ; toutefois, un projet d'agrandissement n'est pas à l'ordre du jour. Tout en indiquant sur l'en-tête de son appel être domiciliée à la rue [...], la bailleresse déclare habiter un des immeubles sis à l'av. [...]. Ainsi, en habitant l'appartement

objet du litige, son petit-fils pourrait l'aider dans les tâches quotidiennes. Il louerait l'appartement pour un loyer de 1'070 fr., verserait un montant de 300 fr. pendant son apprentissage et rembourserait la différence à la fin de sa formation, soit un montant d'environ 50'000 francs.

En droit :

1. a) L'appel est recevable 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 non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'072 fr., de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

b) Le jugement attaqué a été rendu sous forme d'un dispositif le 20 octobre 2011 et notifié aux parties avec la motivation le 13 janvier

2012. Le recours dûment motivé interjeté le 13 février 2012 a été déposé dans le délai de trente jours (art. 311 al. 2 CPC), soit en temps utile, par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'appel est dès lors formellement recevable.

L'avis impartissant un délai de 30 jours aux intimés pour déposer leur réponse a été reçu le 28 mars 2011. En raison des fêtes pascales (art. 145 al. 1 CPC), le délai est arrivé à échéance le 14 mai 2012. Dès lors, la réponse adressée le 9 mai 2012 et reçue au greffe du Tribunal cantonal le 10 mai 2012, a été déposée en temps utile.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.* p. 135).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard 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, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137). Il appartient à la partie qui invoque de tels faits ou produit de telles pièces de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte qu'elle doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon elle (Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43 c. 2).

La nouvelle pièce produite par les intimés, relative à un fait postérieur à l'audience de jugement, est ainsi recevable.

3. a) L'appelante déclare admettre les faits tels qu'ils résultent des pièces produites et tels que protocolés dans les procès-verbaux des témoignages, mais contestent leur interprétation de la part des premiers juges, estimant que les critères de « besoin propre et urgent » sont réalisés et prouvés.

Les intimés avancent que le prétendu besoin dont fait état l'appelant n'était pas réalisé au moment de la résiliation de leur bail et que la bailleuse n'a pas démontré le caractère urgent de cet éventuel besoin selon l'art. 271 al. 3 let. e CO.

b) Un congé donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail est annulable si le bailleur y a succombé dans une large mesure (art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220]). Cette règle ne s'applique toutefois pas si le congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO).

Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 118 II 50 c. 3c et d ; Weber, BSK 4ème éd., n. 28 ad art. 271/271a, p. 1564 et n. 11 ad art. 272 p. 1574). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier (TF 4C.388/2005 du 20 février 2006 c. 2.3 et les réf. citées). Le bailleur assume le fardeau de la preuve et doit établir l'existence d'un besoin urgent (TF 4A_85/2008 du 12 juin 2008, in CdB I/2009 p. 12 c. 3.1 ; TF 4A_17/2006 du 27 mars 2006, c. 3.1 et les références citées).

c/aa) En l'espèce, il convient tout d'abord de relever que les parties ont été divisées par un litige relatif au loyer initial de leur appartement, lequel s'est achevé par un jugement du Tribunal des baux du 16 février 2010, dont la motivation a été notifiée aux parties le 17 janvier 2011, réduisant ledit loyer de 1'600 fr. à 1072 fr. par mois. On se trouve donc dans la situation prévue par l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO, soit celle d'un congé donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail dans laquelle le bailleur a succombé dans une large mesure et qui, partant, est annulable.

c/ba) Les premiers juges ont examiné si le besoin urgent qu'invoquait la bailleuse pour l'un de ses proches, à savoir son petit-fils, d'utiliser lui-même les locaux loués était en l'occurrence avéré. Sur la base de l'appréciation des témoignages à laquelle ils ont procédé, ils ont notamment constaté que l'intéressé travaillait déjà auparavant à Lausanne tout en habitant à [...], où il logeait chez ses parents ; le trajet de son lieu de domicile à son travail était convenablement desservi par les transports publics et aucune circonstance nouvelle n'avait été établie qui expliquerait pourquoi son besoin de se reloger serait soudain devenu urgent ; les tensions conjugales entre ses parents existaient depuis longtemps et s'étaient toutefois estompées ces derniers temps, de sorte qu'il n'y avait pas de comparaison avec le cas - dans l'affaire jugée par le Tribunal fédéral (TF 4C.388/2005 du 20.2.06) - de la fille d'un bailleur nécessitant d'être relogée au vu de la situation familiale extrêmement tendue qu'elle vivait alors. Au terme de leur examen, les premiers juges sont arrivés à la conclusion que les moyens invoqués par la demanderesse ne revêtaient pas une importance objectivement suffisante pour tomber, en droit, sous la notion de besoin urgent. Ces moyens apparaissant infondés, il convenait dès lors d'annuler la résiliation litigieuse, en application de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 (recte : ch. 1) CO.

c/bb) Se référant aux divers témoignages des membres de sa famille recueillis devant le Tribunal des baux, qu'elle réinterprète à sa manière, l'appelante soutient que la santé psychique et physique de son petit-fils exigerait qu'il soit éloigné du litige conjugal de ses parents. Il

pourrait ainsi préparer au mieux son avenir, en bénéficiant d'un loyer modeste et en emménageant avec son amie. Elle-même pourrait bénéficier de l'aide de son petit-fils. Cela permettrait à son père d'envisager le développement de son entreprise avec l'agrandissement des locaux.

Ce faisant, l'appelante ne fait que plaider à nouveau sa cause devant la Cour de céans, sans démontrer en quoi le Tribunal des baux aurait abusé de son pouvoir d'appréciation. Or, comme le relèvent les intimés, il résulte de la chronologie des faits consignés dans le jugement que, lors de la résiliation du bail intervenue peu après le retrait du recours interjeté par l'appelante à l'encontre du jugement du Tribunal des baux du 16 février 2010 et notifié aux parties le 17 janvier 2011, le petit-fils de cette dernière n'avait pas encore exprimé son souhait de se reloger dans l'appartement des intimés, ce qu'il n'a fait que par écriture du 28 avril 2011. L'aide alléguée que ce dernier pourrait apporter à sa grand-mère dans ses tâches ménagères ne repose que sur les témoignages de l'ex-mari, du fils et du petit-fils de l'appelante ; liée au rapprochement du domicile de cette dernière, elle n'est au demeurant guère plausible, l'appartement des intimés se trouvant à l'av. de [...] tandis que l'appelante semble être domiciliée à la rue du [...] selon l'en-tête du mémoire d'appel. Pour ce qui est des tensions entre les parents de l'intéressé, il résulte du témoignage de son père, C.D._____, que les époux ont annulé leur séparation dans l'idée de rester ensemble, nonobstant les difficultés rencontrées. Quant aux perspectives de développement de son entreprise, le prénommé a déclaré qu'aucun projet dans ce sens n'était à l'ordre du jour, que lui-même n'avait pas besoin, pour le moment, du logement de la rue du [...] et que, si d'aventure il devait agrandir son entreprise, il récupérerait le studio loué dans cet immeuble aux deux étudiants qui l'occupent actuellement.

L'appelante, propriétaire de plusieurs immeubles, n'avait ainsi pas de raison sérieuse et objective de choisir cet immeuble, qui plus est cet appartement-là en prétextant que les intimés étaient les plus récents locataires pour résilier le bail de ces derniers sitôt après la fin de la

précédente procédure devant le Tribunal des baux. Si l'on ajoute à cela que le petit-fils de l'appelante devrait bénéficier d'un loyer préférentiel pendant son apprentissage mais qu'il rembourserait la différence lorsqu'il aurait fini sa formation, soit l'équivalent de 50'000 fr. environ, selon les dires de l'intéressé, le besoin urgent pour lui d'occuper l'appartement de trois pièces, cuisine et terrasse en sus, qu'occupent les intimés n'est pas établi.

c/cc) La Cour de céans doit donc considérer, avec les premiers juges, que les motifs invoqués par l'appelante à l'appui de la résiliation de bail litigieuse ne revêtent pas une importance suffisante pour être qualifiés de besoin urgent. Ladite résiliation apparaissant bien plutôt comme un congé-représailles, elle ne saurait être protégée. C'est avec raison que les premiers juges l'ont annulée.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement attaqué confirmé.

5. L'appelante, ayant succombé, supportera les frais judiciaires de deuxième instance fixés à 1'418 fr. (art. 106 al. 1 CPC ; art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), et versera aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 37 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire du 12 janvier 2010, RSV 211.02] et art. 3 al. 1 et 2 et 7 al. 1 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,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'418 fr. (mille quatre cent dix-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante.
- IV.** L'appelante A.D. _____ doit verser aux intimés M. _____ et W. _____, solidairement entre eux, la somme de 1'500 fr. (mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 15 juin 2012

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 :

- M. Pierre-Yves Zurcher (pour A.D. _____),
- Me Carole Wahlen (pour M. _____ et W. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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.

La greffière :