

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 janvier 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Bendani
Greffier : M. Heumann

Art. 18 al. 1, 253 CO; 70 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.B.**_____, à Jouxkens-Mézery, demanderesse, contre le jugement rendu le 4 juillet 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.C.**_____, et **B.C.**_____, à Préverenges, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 4 juillet 2012, le Tribunal des baux a dit que la demande déposée le 12 janvier 2012 par la demanderesse A.B. _____ contre les défendeurs A.C. _____ et B.C. _____ est irrecevable (I), que la demande déposée le 30 janvier 2012 par les défendeurs A.C. _____ et B.C. _____ contre la demanderesse A.B. _____ et B.B. _____ est irrecevable (II), que les résiliations de bail adressées le 20 octobre 2011 par la demanderesse A.B. _____ aux défendeurs A.C. _____ et B.C. _____, avec effet au 31 mars 2012, relatives à l'appartement de 3 ½ pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Préverenges, sont nulles (III), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, le premier juge a constaté que B.B. _____ devait être considéré comme cobailleur avec la demanderesse A.B. _____ du logement loué aux défendeurs A.C. _____ et B.C. _____ à Préverenges. En conséquence, il a considéré que la demande adressée le 12 janvier 2012 par la demanderesse A.B. _____ contre les défendeurs A.C. _____ et B.C. _____ était irrecevable, dès lors que la demanderesse n'était pas en mesure d'agir seule devant le Tribunal des baux en raison du fait que son mari B.B. _____ était cotitulaire du bail. Quant à la demande déposée le 30 janvier 2012 par les défendeurs A.C. _____ et B.C. _____ contre A.B. _____ et B.B. _____, elle a été jugée irrecevable puisqu'intervenue tardivement. En revanche, le premier juge a fait partiellement droit aux conclusions reconventionnelles déposées par les défendeurs A.C. _____ et B.C. _____ dans leur réponse du 1^{er} février 2012, en ce sens qu'il a constaté la nullité des résiliations de bail adressées le 20 octobre 2011 par la demanderesse A.B. _____ aux défendeurs A.C. _____ et B.C. _____.

B. Par acte adressé le 6 décembre 2012 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, A.B. _____ a interjeté appel, en concluant, avec

suite de frais et dépens de première et deuxième instance, principalement à la réforme des chiffres II à V du jugement en ce sens que la demande déposée le 12 janvier 2012 par A.B._____ contre A.C._____ et B.C._____ est recevable (I), que le contrat de bail liant A.C._____ et B.C._____ et A.B._____ a valablement été résilié pour le 31 mars 2012 (IIIa), qu'aucune prolongation n'est accordée à A.C._____ et B.C._____ (IIIb), que A.C._____ et B.C._____ doivent quitter, rendre libres de tout objet et nettoyer les locaux ainsi que la place de parc sis [...], à 1028 Préverenges, le 31 mars 2012 au plus tard (IIIc) et que des frais et dépens fixés à dire de justice sont mis à la charge de A.C._____ et B.C._____ (IV), et subsidiairement à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour complément d'instruction et nouvelle décision.

Les intimés A.C._____ et B.C._____ n'ont pas été invités à se déterminer.

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

A.B._____ est inscrite au Registre foncier en qualité de propriétaire d'un appartement de 3 ½ pièces situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à 1028 Préverenges.

Le 8 août 1991, "Monsieur et Madame B.B._____", en qualité de bailleurs, représentés par la R._____ SA, d'une part, et A.C._____ et B.C._____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement précité.

Le 23 mai 1996, ensuite de la résiliation du contrat de bail susmentionné par les bailleurs dans le courant de l'année 1996, résiliation retirée par la suite, un nouveau contrat de bail, portant sur le même logement mais annulant et remplaçant celui d'août 1991, a été conclu. Dans ce contrat, sous la rubrique « propriétaire » il était mentionné :

"Selon procuration donnée à V._____ SA" et sous la rubrique « représenté par » figuraient le nom et l'adresse complète de la société V._____ SA. Le même jour, un premier avenant à ce contrat a été conclu dans lequel la société V._____ SA figurait seule sous la rubrique « bailleur ». A.C._____ et B.C._____ étaient tous deux mentionnés comme locataires dans ces deux documents.

Le 28 octobre 1996, un second avenant au contrat de bail du 23 mai 1996 a été conclu entre "Le propriétaire de l'immeuble [...] / [...] - 1028 Préverenges, représenté par V._____ SA - [...] - 1003 Lausanne", en qualité de bailleur, d'une part, et "M. & Mme B.C._____ et A.C._____", en qualité de locataires, d'autre part.

Par courrier du 20 mars 1998, la gérance V._____ SA a confirmé la teneur d'un entretien que les locataires A.C._____ et B.C._____ avaient eu avec "M. B.B._____, propriétaire" au sujet d'une baisse de leur loyer devant prendre effet au 1^{er} avril 1998.

Par contrat de gérance du 31 décembre 2009, A.B._____ a mandaté la K._____ SA pour gérer l'appartement occupé par les locataires A.C._____ et B.C._____.

Par formules officielles du 20 octobre 2011 adressées séparément aux locataires sous plis recommandés du même jour, la K._____ SA a résilié le contrat de bail pour le 31 mars 2012 en indiquant, par le biais d'une lettre d'accompagnement, le motif suivant : "la propriétaire du logement que vous occupez désire récupérer son bien pour son propre usage".

Par requête du 21 novembre 2011 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges (ci-après : la Commission de conciliation), les locataires A.C._____ et B.C._____ ont saisi cette autorité, en prenant les conclusions suivantes :

"I. le congé donné aux demandeurs M. et Mme B.C._____ et A.C._____, selon formules officielles du 20 octobre

2011 pour le 31 mars 2012, s'agissant de l'appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Préverenges, est nul, subsidiairement annulé;

- II. le bail des demandeurs M. et Mme B.C._____ et A.C._____ pour l'appartement mentionné sous le chiffre I ci-dessus est prolongé de quatre ans, soit jusqu'au 31 mars 2016."

Par procédé écrit du 9 décembre 2011 adressé à la Commission de conciliation, A.B._____ a conclu au rejet des conclusions prises par les locataires au pied de leur requête du 21 novembre 2011, en prenant les conclusions reconventionnelles suivantes :

- "I.- Le contrat de bail liant les requérants A.C._____ et B.C._____ et l'intimée A.B._____ a été valablement résilié pour le 31 mars 2012.
- II.- Aucune prolongation n'est accordée aux requérants A.C._____ et B.C._____.
- III.- A.C._____ et B.C._____ doivent quitter, rendre libre (sic) de tout objet et nettoyer les locaux ainsi que la place de parc sis [...], à 1028 Préverenges, pour le 31 mars 2012 au plus tard."

Il s'en est suivi une audience devant la Commission de conciliation le 12 décembre 2012 au cours de laquelle se sont présentés A.C._____ et B.C._____, ainsi que A.B._____, accompagnée de deux représentants de la K._____ SA. Cette autorité a tout d'abord constaté que seule A.B._____ était propriétaire du logement pris à bail, de telle sorte que B.B._____ pouvait être exclu de la procédure, puis la conciliation a été tentée.

Les parties n'étant pas parvenues à un accord, la Commission de conciliation a remis le 13 décembre 2012 une autorisation de procéder à A.C._____ et B.C._____ ainsi qu'à A.B._____ indiquant que l'action devait être portée devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours.

Par demande du 12 janvier 2012 adressée au Tribunal des baux, la demanderesse A.B._____ a pris, avec suite de frais et dépens,

les conclusions suivantes contre les défendeurs A.C._____ et B.C._____ :

- I.- Le contrat de bail liant les défendeurs A.C._____ et B.C._____ et la demanderesse A.B._____ a valablement été résilié pour le 31 mars 2012.
- II.- Aucune prolongation n'est accordée aux défendeurs A.C._____ et B.C._____.
- III.- A.C._____ et B.C._____ doivent quitter, rendre libre (sic) de tout objet et nettoyer les locaux ainsi que la place de parc sis [...], à 1028 Préverenges, le 31 mars 2012 au plus tard."

Par demande du 30 janvier 2012 - valant également déterminations sur la demande déposée le 12 janvier 2012 par A.B._____ - adressée au Tribunal des baux, A.C._____ et B.C._____ ont pris, avec dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de la demanderesse A.B._____ et de B.B._____ :

"Principalement

- I.- Le congé donné aux demandeurs A.C._____ et B.C._____, selon formules officielles du 20 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, s'agissant de l'appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Préverenges, est **nul**, subsidiairement **annulé**.

Subsidiairement

- II.- Le bail des demandeurs A.C._____ et B.C._____ pour l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus est **prolongé de quatre ans**, soit jusqu'au 31 mars 2016."

Par écriture du 1^{er} février 2012 adressée au Tribunal des baux, A.C._____ et B.C._____ ont pris, avec dépens, non seulement des conclusions tendant au rejet des conclusions I.- à III.- prises par la demanderesse au pied de sa demande du 12 janvier 2012, mais également les conclusions reconventionnelles suivantes :

"Principalement

- I.- Le congé donné à A.C._____ et B.C._____, selon formules officielles du 20 octobre 2011 pour le 31 mars 2012,

s'agissant de l'appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Préverenges, est **nul**, subsidiairement **annulé**.

Subsidiairement

II. Le bail de A.C. _____ et B.C. _____ pour l'appartement mentionné sous chiffre I.- ci-dessus est **prolongé de quatre ans**, soit jusqu'au 31 mars 2016.",

Le Tribunal des baux a tenu audience le 4 juillet 2012. A cette occasion, les parties ont été entendues, ainsi que deux témoins, [...], la fille de la demanderesse, et B.B. _____, l'époux de cette dernière. B.B. _____ a déclaré ce qui suit :

"Il est exact que lors de la conclusion du bail en 1996 avec les défendeurs, il était prévu que la demanderesse soit seule bailleresse. Nous avons décidé cela dès lors que cet appartement était sa propriété et que je ne m'en occupais plus. Certes, l'appartement était déjà sa propriété auparavant. Ce choix a été fait comme ça. Au début je m'occupais de Mme A.C. _____, mon père également s'en occupait. Je n'ai plus voulu m'occuper de cette gestion. En 1996, nous étions toujours mariés. En 1996, nous avons déjà résilié le bail des [...]. Cela avait été fait par le biais de la gérance. Le motif de résiliation était de vouloir récupérer l'appartement pour mes parents. Vu que Mme A.C. _____ tenait beaucoup à rester dans l'appartement, nous avons finalement renoncé à cette résiliation. Je conteste avoir dit à M. B.C. _____ à cette occasion qu'il pourrait y rester sa vie durant. D'ailleurs cet appartement n'est pas à vendre et nous avons refusé de le vendre à M. B.C. _____. Il était d'ailleurs prévu de léguer cet appartement à notre fille dès que le moment se présenterait."

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance, pour autant, dans les affaires exclusivement patrimoniales, que la valeur litigieuse soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, l'appel est recevable à la forme.

1.2 L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2^e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'appel peut aussi être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel"). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de seconde instance un plein pouvoir d'examen.

2. Invoquant une constatation inexacte des faits et une violation du droit, l'appelante soutient, en bref, être l'unique bailleuse de l'appartement loué par les intimés, ce que ces derniers savaient, de sorte que leur comportement est abusif.

2.1

2.1.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement.

Lorsque la demande relève du droit matériel fédéral, celui-ci peut impliquer que l'objet du litige est commun à plusieurs personnes, de telle sorte qu'il n'est pas possible de statuer à l'égard de l'une d'elles sans que les autres ne soient également mises en cause; l'existence ou non d'une consorité nécessaire est alors une question de droit matériel fédéral (cf. ATF 136 III 431 c. 3.3, ATF 136 III 123 c. 4.4.1; TF 4P.226/2002 du 21 janvier 2003 c. 2.1 publié in SJ 2003 I p. 299). Si, dans un cas de consorité nécessaire, l'action n'est pas formée par toutes les personnes ou contre toutes les personnes qui devaient être mises en cause pour qu'il soit

possible de statuer conformément au droit fédéral, il s'agit d'un défaut qui affecte la légitimation active ou passive, de sorte qu'il entraîne le rejet de la demande, et non pas son irrecevabilité (TF 4A_79/2010 du 29 avril 2010 c. 2.1 publié in SJ 2010 I p. 459; ATF 128 III 50 c. 2b/bb; Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 8^e éd. 2008, n° 57; Hohl, Procédure civile I, 2002, n° 507, p. 108).

La résiliation d'un contrat de bail à loyer, en tant qu'elle tend à mettre fin au rapport juridique, est un droit formateur qui doit être exercé en commun par l'ensemble des cobailleurs à l'égard de tous les colocataires, le rapport juridique créé par le bail ne pouvant être annulé qu'une seule fois et pour tous les contractants. Il en va nécessairement de même s'agissant de l'action en justice visant à contester ou à confirmer la validité de la résiliation (Lachat, Le bail à loyer, 2008, pp. 71 et 636; cf TF 4C.17/2004 du 2 juin 2004 c. 5.1).

2.1.2 En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO [Code des obligations suisse du 30 mars 1911; RS 220]).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon la théorie de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective; ATF 133 III 675 c. 3.3). Le juge part en premier lieu de la lettre du contrat. En principe, les expressions et termes choisis par les cocontractants doivent être compris dans leur sens objectif (ATF 131 III 606 c. 4.2). Toutefois, il ressort de l'art. 18 al. 1 CO que le sens d'un texte, même clair, n'est pas forcément déterminant. Même si la teneur d'une clause contractuelle paraît limpide à première vue, il peut résulter d'autres conditions du contrat, du but poursuivi par les parties ou d'autres

circonstances que le texte de la clause litigieuse ne restitue pas exactement le sens de l'accord conclu (ATF 136 III 186 c. 3.2.1). Ainsi, l'interprétation objective s'effectue non seulement d'après le texte et le contexte des déclarations, mais aussi sur le vu des circonstances qui les ont précédées et accompagnées (ATF 119 II 449 c. 3a). Cela étant, il n'y a pas lieu de s'écarter du sens littéral du texte adopté par les cocontractants lorsqu'il n'existe aucune raison sérieuse de penser qu'il ne correspond pas à leur volonté (ATF 136 III 186 ibidem).

Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle "in dubio contra stipulatorem" (ATF 133 III 61 c. 2.2.2.3; ATF 122 III 118 c. 2a).

2.2 L'appelante critique les faits sur plusieurs points.

Elle explique tout d'abord qu'elle seule a participé à l'audience de la Commission de conciliation et déposé un procédé écrit. Il résulte du dossier que cet acte a effectivement été déposé par l'appelante seule, à l'exclusion de son mari, contrairement à ce qui été retenu par les premiers juges. Reste que, contrairement aux allégations de l'appelante, le Tribunal des baux n'en a pas déduit que cette dernière aurait, dans un premier temps, reconnu être cobaillesse avec son mari. Le grief est donc vain.

Contrairement à ce que semble penser l'appelante, les déclarations de son mari B.B._____ - selon lesquelles « il est exact que lors de la conclusion du bail en 1996 avec les défendeurs, il était prévu que la demanderesse soit seule baillesse » - ne permettent pas de conclure que cette indication relative au changement de bailleur aurait précisément été transmise aux locataires lors de la conclusion du second bail. A supposer qu'on puisse retenir le témoignage de B.B._____, nonobstant ses liens avec l'appelante, ce témoignage ne permet pas d'établir la volonté réelle et commune des parties, mais tout au plus celle de l'appelante.

Pour le reste, les autres critiques de l'appelante relatives aux faits de la cause n'ont pas à être examinées, car elles ne portent pas sur des faits pertinents pour l'issue du litige.

2.3 Le litige porte sur la question de savoir si l'appelante est la seule partie bailleuse, à l'exclusion de son époux. A ce sujet, la volonté réelle des parties ne peut être établie, de sorte qu'il convient d'interpréter le contrat selon le principe de la confiance (cf. supra c. 2.1.2).

Le contrat de bail conclu le 23 mai 1996 ne précise pas l'identité du bailleur et mentionne uniquement une procuration conférée à la société V._____ SA. Les avenants ne comportent pas davantage de précisions. Cet accord fait toutefois suite à un premier contrat de bail, signé en 1991, qui indique expressément, sous la rubrique « Le bailleur », les noms des deux époux [...]. Or, les locataires n'ont jamais été informés, que ce soit lors de la conclusion du second bail ou ultérieurement, d'un changement de bailleur. En effet, on ne discerne au dossier aucun élément qui aurait permis aux intimés de penser que l'identité de leur bailleur avait changé et que l'appelante était devenue leur seule et unique bailleuse dès la conclusion du contrat du 23 mai 1996. Que l'appelante soit seule propriétaire du logement litigieux ne permet pas une autre appréciation, le bailleur n'étant pas nécessairement le propriétaire de la chose louée (cf. art. 253 CO) et ce fait ne s'étant pas modifié entre 1991 et 1996. De plus, dans un courrier du 20 mars 1998, adressé aux intimés, la société V._____ SA a confirmé la teneur d'un entretien que ces derniers avaient eu avec « M. B.B._____, propriétaire », s'agissant d'une baisse de loyer, ce qui atteste que l'époux de l'appelante s'occupait toujours de la gestion de l'appartement et que les intimés étaient légitimement fondés à croire que celui-ci était toujours leur cobailleur. Le fait que les intimés aient eu des contacts avec la nouvelle régie K._____ SA n'établit pas qu'ils auraient eu connaissance que celle-ci avait été mandatée par l'appelante. Enfin, les intimés ont contesté la résiliation de leur bail en actionnant simultanément B.B._____ et A.B._____, ce qui démontre qu'ils pensaient toujours avoir à faire à deux bailleurs.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, B.B._____ doit être considéré comme un cobailleur. Enfin, on ne discerne aucun abus de droit dans le comportement des intimés. Partant, l'appelante n'était pas légitimée à agir seule, ce qui justifiait le rejet de sa demande (et non l'irrecevabilité).

3. L'appelante soutient que le congé a été valablement notifié aux intimés, en temps utile et sur formule officielle, par la K._____ SA, dûment mandatée par la bailleuse.

3.1 Les cobailleurs peuvent également confier à un représentant le soin de donner le congé. Dans ce cas, le représentant doit être autorisé, c'est-à-dire avoir reçu le pouvoir de résilier le bail de l'unanimité ou de la majorité des cobailleurs, selon les rapports internes. Le congé qui n'émane pas de la totalité ou de la majorité requise des cobailleurs est nul. Il en va de même du congé donné par un représentant non autorisé (Lachat, op. cit., p. 637). La question de savoir si un tel congé peut être "guéri" par une ratification ultérieure est controversée, mais n'a pas à être résolue en l'espèce.

3.2 B.B._____ étant cobailleur avec l'appelante (cf. supra c. 2), leur représentant, à savoir la K._____ SA, devait être autorisée par les deux époux. Or, selon les faits qui ne sont pas contestés par l'appelante, cette régie a agi en vertu d'un contrat de gérance conclu le 31 décembre 2009 par A.B._____ seule. Par ailleurs, cette dernière n'a aucunement démontré qu'elle aurait été autorisée à représenter son époux, ni que celui-ci aurait ratifié ultérieurement les actes effectués par la K._____ SA.

Partant, les résiliations notifiées aux intimés le 20 octobre 2011 sont nulles, le congé ayant été donné par un représentant non autorisé.

4. En conclusion, l'appel est rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'727 fr. (art. 69 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) sont mis à la charge de l'appelante A.B._____ qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'727 fr. (mille sept cent vingt-sept francs) sont mis à la charge de l'appelante A.B._____.

III. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 31 janvier 2013

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 Maryse Jornod, avocate (pour A.B. _____),
- Me César Montalto, avocat (pour A.C. _____ et B.C. _____).

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 :

- Tribunal des baux.

Le greffier :