

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 août 2013

---

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

\*\*\*\*\*

**Art. 271a al. 1 let. e ch. 4, 271a al. 3 let. a, 272, 272b CO ; 308 al. 1 let. a, 317 CPC**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.Z.**\_\_\_\_\_ et **B.Z.**\_\_\_\_\_, tous deux à Phuket (Thaïlande), défendeurs, contre le jugement rendu le 22 janvier 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à Nyon, demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 22 janvier 2013, dont les motifs ont été notifiés par pli recommandé reçu le 10 avril 2013 par le mandataire des défendeurs A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_, le Tribunal des baux a annulé les résiliations de bail signifiées en date des 6 août 2011 et 5 septembre 2011 pour le 30 juin 2012 par les défendeurs au demandeur C. \_\_\_\_\_, relatives à un appartement de deux pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...], à Nyon, ainsi qu'à la place de parc intérieure n° [...] sise dans le même immeuble (I) rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que les congés signifiés par les défendeurs étaient annulables dès lors qu'ils étaient intervenus dans la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations ; RS 220). Ils ont ensuite examiné si le besoin invoqué par les défendeurs d'occuper l'appartement remis à bail au motif de l'état de santé de A.Z. \_\_\_\_\_ pouvait être qualifié d'urgent au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO et ainsi faire obstacle à l'annulation du congé. Ils ont considéré que tel n'était pas le cas puisque les défendeurs avaient quitté la Suisse alors que A.Z. \_\_\_\_\_ était déjà atteint dans sa santé et qu'ils n'avaient pas prouvé que les infrastructures thaïlandaises n'étaient pas à même de répondre aux besoins de soins ni l'urgence de rentrer en Suisse.

**B.** Par acte du 10 mai 2013, A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_ ont interjeté appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal contre ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que les résiliations du bail pour l'appartement et la place de parc sont valables, qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à C. \_\_\_\_\_ et qu'ordre lui est donné de quitter les locaux sous la menace des peines de l'art. 292 CP (Code pénal du 21 décembre 1937 ; RS 311.0) ;

subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause aux juges de première instance pour nouvelle décision.

A l'appui de leur acte, outre une pièce de forme et la décision entreprise, ils ont produit quatre pièces nouvelles dont la recevabilité sera examinée ci-après.

Par acte du 15 juillet 2013, C.\_\_\_\_\_ s'est déterminé sur l'appel en concluant principalement à son rejet et subsidiairement à ce qu'une prolongation de quatre ans lui soit accordée et qu'il soit libre de résilier le bail en tout temps avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

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

**1.** Le 7 novembre 2002, A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ ont acheté un appartement de 2 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis [...] à 1260 Nyon constitué en propriété par étages. Ils sont propriétaires chacun pour une demi de la part d'étages immatriculée n° [...] au Registre foncier de Nyon.

Le 18 juin 2009, A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleurs, d'une part, représentés par M.\_\_\_\_\_, et C.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu deux contrats de bail à loyer portant sur l'appartement précité et une place de parc intérieure n° [...]. Les baux débutaient le 1<sup>er</sup> juillet 2008 pour se terminer le 1<sup>er</sup> juillet 2009 et ils se renouvelaient aux mêmes conditions pour un an sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel initial de l'appartement a été fixé à 1'375 fr. (plus un forfait de 100 fr. à titre de divers frais) et celui de la place de parc à 130 fr., tous deux en tenant compte d'un taux hypothécaire de 3.5% et d'un indice suisse des prix à la consommation de 104.5 points (18 juin 2008, base décembre 1995).

**2.** Ensuite d'une demande du locataire contenant diverses prétentions, notamment l'exécution de travaux, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Nyon (ci-après : la Commission de conciliation) a tenu audience le 26 octobre 2009. Au cours de celle-ci, la conciliation a été tentée et elle a abouti en ce sens que les bailleurs se sont engagés à faire procéder à la pose d'un store, dont le coût serait pris en charge par moitié par le locataire, et a accordé une baisse de loyer de 90 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> juillet 2010, le nouveau loyer étant fixé à 1'285 fr. (plus 100 fr. de forfait pour divers frais) en tenant compte d'un taux hypothécaire de 3% et d'un indice suisse des prix à la consommation de 103.1 (septembre 2009, base 2005). Il était précisé que le procès-verbal de conciliation valait transaction judiciaire au sens de l'art. 274e al. 1 CO et que la Commission de conciliation en prenait acte pour valoir jugement définitif et exécutoire.

**3.** Par formule officielle de notification de résiliation de bail datée du 6 août 2011, M. \_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail de C. \_\_\_\_\_ portant sur l'appartement pour sa prochaine échéance, à savoir le 30 juin 2012. Il était indiqué à titre de motif de résiliation « reprise du logement par le propriétaire ».

Par courrier du 25 août 2011, C. \_\_\_\_\_ a accusé réception de la notification de résiliation de bail le 23 août 2011 et a sollicité que les motifs de la résiliation lui soient indiqués.

Le 31 août 2011, C. \_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en concluant à l'annulation du congé, subsidiairement à une prolongation maximale de quatre ans du bail de son appartement.

**4.** Par formule officielle de notification de résiliation de bail datée du 5 septembre 2011, M. \_\_\_\_\_ a résilié le contrat de bail de C. \_\_\_\_\_ portant sur la place de parc pour sa prochaine échéance, à savoir le 30 juin 2012. Le même motif de résiliation était indiqué.

Le 7 septembre 2011, C.\_\_\_\_\_ a saisi complémentirement la Commission de conciliation en prenant les mêmes conclusions s'agissant de la résiliation de sa place de parc.

**5.** Ensuite de l'audience tenue le 3 avril 2012, la Commission de conciliation a adressé une proposition de jugement aux termes de laquelle cette autorité admettait la validité des résiliations de bail s'agissant de l'appartement et de la place de parc et accordait une prolongation unique et définitive de deux ans au locataire, soit jusqu'au 30 juin 2014, le locataire s'engageant à quitter irrévocablement son logement et à libérer sa place de parc au plus tard à cette date, possibilité lui étant laissée de quitter les locaux moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.

Le 17 avril 2012, C.\_\_\_\_\_ a fait opposition à la proposition de jugement. Une autorisation de procéder lui a été délivrée le 23 avril 2012.

**6.** Par demande datée 15 mai 2012, mais adressée au Tribunal des baux le 19 mai 2012, le demandeur C.\_\_\_\_\_ a pris contre les défendeurs B.Z.\_\_\_\_\_ et A.Z.\_\_\_\_\_ les conclusions suivantes :

« 1. Les congés notifiés par la gérance M.\_\_\_\_\_ le 6 août 2011 et le 5 septembre 2011 au locataire C.\_\_\_\_\_ pour la date du 30 juin 2012 **sont annulés** en application des articles 271 et 271a CO.

2. Subsidiairement, le bail qui lie les propriétaires, A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, le locataire, pour l'appartement situé, sis [...] à Nyon est prolongé de quatre ans à partir de la date du 30 juin 2012, soit jusqu'au **30 juin 2016**.

3. C.\_\_\_\_\_ est libre de résilier le bail en tout temps avec un préavis d'un mois pour la fin d'un mois.

4. Frais et dépens sont mis à la charge de la partie adverse. »

Le 22 août 2012, les défendeurs A.Z.\_\_\_\_\_ et B.Z.\_\_\_\_\_ se sont déterminés sur les allégués de la demande et ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I. Les conclusions 1 à 4, prises par le demandeur dans sa demande du 15 mai 2012, sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables.

II. Le bail à loyer pour habitation signé le 18 juin 2008 et portant sur un appartement de 2 pièces no [...] sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble [...] à Nyon a été valablement résilié en date du 6 août 2011 pour le 30 juin 2012.

III. Le bail à loyer signé le 18 juin 2008 portant sur une place de parc intérieure no [...] de l'immeuble [...] à Nyon a été valablement résilié le 5 septembre 2011 pour le 30 juin 2012.

IV. Aucune prolongation de bail n'est accordée à M. C. \_\_\_\_\_, tant en ce qui concerne l'appartement que la place de parc intérieure à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

V. Ordre est donné, à M. C. \_\_\_\_\_, sous menace des peines d'arrêt ou d'amende de l'article 294 CPS pour insoumission à une décision de l'autorité de quitter et de rendre libre de tous occupants et de tous objets lui appartenant ou appartenant à des tiers l'appartement de 2 pièces no [...] sis au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble [...] à 1260 Nyon ainsi que la cave remise à titre de dépendance et la place de parc intérieur no [...] sis également de l'immeuble [...] 1260 NYON dans un délai de 10 jours à compter de la décision à intervenir. »

**7.** La situation personnelle des parties est la suivante :

**a)** A.Z. \_\_\_\_\_, né le 17 mai 1946, est gravement atteint dans sa santé. Il ressort notamment du certificat médical établi le 25 mai 2009 par la Dresse [...] qu'il souffre d'un emphysème pulmonaire sévère avec aggravation de la distension thoracique, d'un syndrome pulmonaire obstructif chronique très sévère et d'une hypoxie et normocapnie chronique oxygénodépendante. Il est également précisé qu'étant donné ses difficultés respiratoires et son hypoxémie au moindre effort, une oxygénothérapie a été mise en route en Thaïlande. Dans sa correspondance du 15 août 2012, A.Z. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'arrivé à la retraite en 2006, il avait quitté la Suisse à destination de la Thaïlande pour des raisons médicales et de qualité de vie, la chaleur et l'humidité

convenant mieux à sa pathologie. Il a également précisé qu'il avait dû être hospitalisé à trois reprises depuis 2010 et que l'évolution de sa maladie chronique nécessitait un retour en Suisse, dès lors que les infrastructures thaïlandaises n'étaient pas à même de lui fournir les soins adéquats et qu'il était actuellement de manière permanente sous oxygène. Plusieurs certificats médicaux établis en anglais par différents établissements hospitaliers thaïlandais attestent de la prise en charge de A.Z.\_\_\_\_\_ pour des problèmes liés à sa maladie. Il ressort d'un rapport médical établi le 6 février 2013 par l'hôpital Bangkok de Phuket que A.Z.\_\_\_\_\_ a notamment été soumis depuis 2007 à une oxygénothérapie de longue durée et que son état a empiré depuis la précédente spirométrie. Il est précisé qu'il utilise en permanence une canule à oxygène, qu'il peut à peine marcher, que son insuffisance cardiaque est d'environ 3+ et qu'il a connu des épisodes d'œdème des jambes « liés à son cœur pulmonaire ».

**b)** C.\_\_\_\_\_ est né le 25 septembre 1938. Sur le vu de ses déclarations d'impôts 2011 et 2012, il perçoit des rentes provenant de la caisse AVS et de sa caisse de pensions de l'ordre de 67'000 fr. par an, soit un peu plus que l'équivalent de 5'500 fr. mensuel. Il est également atteint dans sa santé. Il ressort notamment de l'attestation médicale établie le 31 août 2011 par le Dr [...] qu'il présente des problèmes somatiques locomoteurs importants réduisant sa mobilité et un état anxio-dépressif. Il est suivi par le Centre Médico-Social de Nyon (ci-après : CMS) depuis le mois d'avril 2009 qui intervient chaque semaine à son domicile. Il ressort toutefois du témoignage de l'infirmière qui s'occupe de C.\_\_\_\_\_ que celui-ci n'a pas de difficulté à se déplacer et qu'il pourrait être suivi par un autre CMS. Depuis 2000, C.\_\_\_\_\_ est également suivi par un psychiatre et bénéficie d'un traitement psychothérapeutique associé à une thérapie médicamenteuse. Il résulte de l'attestation médicale établie le 5 septembre 2011 par ce dernier praticien que son état actuel nécessite une vie tranquille et sereine et qu'un déménagement à ce moment pourrait le perturber et nuire à sa santé mentale.

**8.** Au cours de la procédure, M.\_\_\_\_\_ a adressé plusieurs propositions de logement de remplacement à C.\_\_\_\_\_ ; la première date du 10 octobre 2011 et concerne deux appartements de 3 pièces, avec ascenseur, à Gland pour des loyers charges comprises de 1'830 fr. et 1'770 fr. et la seconde date du 8 novembre 2011 et concerne un appartement de 3,5 pièces, avec ascenseur, sis au [...] à Nyon pour un loyer charges comprises de 1'910 francs.

Le 17 octobre 2011, C.\_\_\_\_\_ a refusé la première proposition dès lors que les appartements étaient situés à Gland et non à Nyon et qu'ils étaient plus grands et partant plus chers que celui qu'il occupait actuellement.

Après avoir visité l'appartement sis au [...] à Nyon, C.\_\_\_\_\_ a informé le 16 novembre 2011 M.\_\_\_\_\_ que cet appartement ne remplissait pas les critères d'un appartement de remplacement et les a priés de bien vouloir continuer leurs recherches.

Entre le 25 et le 27 juin 2012, C.\_\_\_\_\_ a adressé trois correspondances à des régies de la place pour savoir si un bien comparable à celui qu'il louait se trouvait dans leur catalogue ou se libérerait à brève échéance.

### **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 du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 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).

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 (TF 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17 c. 1a ; TF 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493 c. 2a ; ATF 119 II 147 c. 1 ; ATF 111 II 385 c. 1). Pour déterminer la prochaine échéance possible, il faut donc supposer que l'on admette la contestation, c'est-à-dire que le congé litigieux ne soit pas valable. Lorsque le bail bénéficie de la protection contre les congés des art. 271 ss CO, il convient, sauf exceptions, de prendre en considération la période de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. TF 4C.155/2000 du 30 août 2000, publié in SJ 2001 I p. 17 c. 1a ; TF 4C.310/1996 du 16 avril 1997, publié in SJ 1997 p. 493, c. 2a). Le délai de protection court à compter de la fin de la procédure judiciaire.

Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

**2. a)** 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, n. 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. 1249-1 250; JT 2011 III 43 et réf.).

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; Jeandin, op. cit., n. 6-8 ad art. 317 CPC, pp. 1265-1266 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., pp. 136-137; JT 2011 III 43 c. 2).

**b)** Quand bien même les pièces nouvelles n<sup>os</sup> 151 et 152 produites par les appelants sont formellement recevables, car postérieures à l'audience de première instance, elles n'apparaissent pas déterminantes en ce sens qu'elles ne font que relayer la position des appelants en cours de procédure, particulièrement leur sentiment à la suite du jugement du Tribunal des baux. Dès lors, elles n'apparaissent pas déterminantes pour le sort du litige et ne seront pas prises en considération. Il en va différemment des pièces n<sup>os</sup> 153 et 154 qui remplissent les conditions de l'art. 317 CPC et qui renseignent sur l'état de santé évolutif de l'appelant. L'état de fait du jugement a ainsi été complété à cet égard.

**3.** Avant d'examiner les griefs des appelants, il convient d'examiner si le congé est annulable au sens de l'art. 271a al. 1 CO.

Le congé donné par le bailleur est annulable, notamment lorsqu'il est intervenu dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO). L'annulation du congé au sens de la disposition précitée s'entend uniquement si les parties ont abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur ; elle est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 c. 2.1). Savoir s'il y a eu litige entre les parties, selon la jurisprudence

précitée, est une question juridique (TF 4A\_383/2012 du 9 octobre 2012 c. 4).

En l'espèce, figure au dossier le procès-verbal de la Commission de conciliation du 26 octobre 2009 dont il résulte que les parties se sont entendues sur le partage à raison d'une moitié chacun des frais relatifs à la pose d'un store et sur une diminution de loyer de 90 fr. à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2010. Dès lors, force est de constater que la transaction intervenue à la suite de l'audience de la Commission de conciliation remplit les critères de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO.

**4. a)** Les appelants critiquent l'appréciation des premiers juges qui n'ont pas considéré comme urgent au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO le besoin invoqué par les bailleurs d'utiliser eux-mêmes les locaux. Ils estiment que compte tenu des pièces produites au dossier et de la jurisprudence, ils ont suffisamment rendu vraisemblable l'urgence de la situation du point de vue médical s'agissant de A.Z.\_\_\_\_\_.

**b)** La présomption du caractère abusif du congé donné dans la période de protection peut toutefois être renversée par le bailleur, dans les six cas énumérés de manière exhaustive à l'art. 271a al. 3 CO, en particulier lorsque le congé est donné en raison du besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux. Lorsque l'immeuble est propriété de plusieurs personnes, le besoin d'une seule d'entre elles suffit. 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'objet loué ou doive supporter une longue attente avant de le récupérer. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel. Un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (TF 4A\_78/2013 du 16 mai 2013 c. 4.3 ; ATF 118 II 50 c. 3c). La notion d'urgence doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré. Il faut qu'il existe des motifs qui revêtent objectivement une certaine importance, de simples motifs de confort n'étant pas suffisants.

Tant l'intérêt du propriétaire qui invoque un besoin urgent que l'intérêt du locataire à demeurer dans l'appartement doivent être mis en balance (ATF 118 II 50 c. 3 ; ATF 132 III 737 c. 3.4.3). Déterminer le degré d'urgence requis relève, dans une large mesure, de l'appréciation du juge. Il incombe au bailleur d'établir l'existence d'un besoin urgent (Lachat, Le bail à loyer, chap. 29, n. 5.5.4, pp. 747-748 et chap. 30, n. 3.9, pp. 777-779; Conod, in Bohnet/Montini, Droit du bail, n. 60 ss. ad art. 271a CO, pp. 1049-1051 et les réf. cit.).

**c)** En l'espèce, il est constant que A.Z. \_\_\_\_\_ souffre d'une affection respiratoire sévère. Il ressort du dernier certificat médical qu'il doit recourir à une aide respiratoire permanente, qu'il ne peut pratiquement plus se déplacer, qu'il souffre également d'une insuffisance cardiaque et qu'en dépit des traitements prodigués, son état de santé a empiré avec le temps. Ainsi, compte tenu des éléments au dossier, force est de constater que l'état de santé de l'appelant est très précaire quand bien même rien ne permet d'affirmer qu'un pronostic vital serait engagé. On relèvera que sous l'angle de l'examen du besoin urgent, il n'apparaît pas déterminant de trancher la question de savoir dans quel pays les soins médicaux seraient les plus adaptés à sa situation médicale. Il apparaît en revanche déterminant d'examiner les liens que A.Z. \_\_\_\_\_ a avec la Suisse. Il résulte de la correspondance du 15 août 2012 que celui-ci a fait le choix de quitter la Suisse à destination de la Thaïlande peu après avoir atteint l'âge de la retraite principalement pour des raisons médicales. Le centre de ses intérêts se trouvait donc en Suisse avant son déménagement. Il avait d'ailleurs acheté en 2002 déjà avec son épouse l'appartement remis à bail. Au vu de ces éléments, on ne saurait priver l'appelant de la possibilité de revenir en Suisse pour s'y faire soigner et d'habiter dans l'appartement dont il est propriétaire. On ne saurait également raisonnablement lui opposer le choix qu'il a fait il y a quelques années de s'établir en Thaïlande alors qu'il pensait que ce serait bénéfique pour son état de santé, pronostic qui ne s'est finalement pas vérifié. Certes, la situation médicale de l'intimé est également mauvaise. Il souffre d'une mobilité réduite et est suivi depuis de nombreuses années par un psychiatre pour des problèmes anxio-dépressif. Des possibilités concrètes

de relogement ont pourtant été offertes à l'intimé par la régie M.\_\_\_\_\_. L'intimé les a toutes écartées jusqu'ici en motivant ses refus par le fait que deux des logements proposés étaient situés à Gland et non au centre ville de Nyon et que tous les appartements visités étaient trop grands et hors budget. Si ces motifs n'apparaissent pas dénués de pertinence, en particulier au vu de l'âge et de l'état de santé de l'intimé, ils sont en revanche moins dignes de protection que celui de l'appelant à pouvoir réintégrer son lieu de vie précédent pour faire traiter son état de santé préoccupant. Finalement, on relèvera que l'intimé n'est locataire que depuis 2008. En conclusion, force est d'admettre que les appelants ont apporté la preuve d'un besoin personnel urgent qui, compte tenu des circonstances, doit l'emporter sur l'intérêt de l'intimé à demeurer dans l'appartement. Dès lors, conformément à l'art. 271a al. 3 let. a CO, les congés ne peuvent pas être annulés.

**5. a)** Il demeure à examiner s'il se justifie d'accorder une prolongation de bail à l'intimé et cas échéant quelle doit être sa durée.

Les appelants considèrent qu'aucune prolongation de bail ne doit être accordée à l'intimé pour plusieurs motifs. Ils font valoir que le bail n'a pas duré longtemps, que les congés ont été donnés avec un préavis supplémentaire de 200 jours, que l'intimé a refusé des appartements proposés par la gérance M.\_\_\_\_\_ alors même que l'un d'entre eux était situé dans l'immeuble voisin à celui qu'il occupe actuellement et que l'intimé n'a produit que deux preuves relatives à ses démarches de recherche d'appartement.

L'intimé considère quant à lui qu'il se justifie de lui accorder une prolongation de bail d'une durée de quatre ans. Il fait valoir qu'il est âgé, qu'il dispose d'un petit revenu, qu'il est gravement atteint dans sa santé physique et psychique et que les conséquences d'un congé seraient pénibles pour lui. S'agissant des deux appartements proposés par M.\_\_\_\_\_, il précise que ceux-ci étaient bien plus chers que celui qu'il loue actuellement.

**b)** Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 c. 3b ; Lachat, op. cit., p. 771). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (TF 4A\_662/2012 du 7 février 2013 c. 7.4; ATF 116 II 446).

La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui

accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 c. 6 ; ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 133 II 201 c. 5.4 ; ATF 125 111 226 c. 4b ; TF 4A\_662/2012 du 7 février 2013 c. 7 ; TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès la notification du congé (ATF 125 III 226 c. 4c; Lachat, op. cit., p. 782 et les réf. cit.).

L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation pour des baux d'habitation est de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., pp. 782-783). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A\_621/2009 du 25 février 2010 c. 2.4.2, in Cahiers du bail 2010, p. 83). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (Weber, in Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO; CREC I du 7 septembre 2011/236 ; CREC I du 26 août 2009/417), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, in Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4

mars 2002 c. 4 ; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht – Kommentar, Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO).

**c)** En l'espèce, compte tenu des circonstances du cas d'espèce, on ne saurait partager l'avis des appelants et on doit admettre le principe d'une prolongation de bail. En effet, il est constant qu'au vu de l'âge et de l'état de santé psychique fragile de l'intimé, le congé aura des conséquences pénibles pour lui et qu'il s'impose donc de lui octroyer un délai suffisant pour lui permettre de trouver des locaux de remplacement. S'agissant d'arrêter la longueur de ce délai, on constatera que les relations contractuelles ont duré trois ans depuis l'entrée du locataire dans les locaux et la résiliation notifiée en 2011, soit il y a deux ans, de telle sorte que l'intimé a pu – ou aurait dû à tout le moins – préparer son départ depuis cette date. Les appelants ont d'ailleurs résilié les baux presque une année à l'avance, alors que le délai contractuel était de trois mois, afin que l'intimé puisse bénéficier de plus de temps pour trouver des locaux de remplacement. Si l'intimé a produit des pièces attestant de ses recherches de logement, il n'apparaît pas que celles-ci aient été très actives puisqu'il s'est contenté d'adresser trois correspondances à des régies de la place pour leur indiquer qu'il était actuellement à la recherche d'un bien. Il a également refusé les logements de substitution qui lui ont été proposés au motif que leurs loyers étaient trop élevés et que deux d'entre eux étaient localisés à Gland. Il résulte toutefois des déclarations de l'infirmière du CMS qu'il n'a que peu de difficultés à se déplacer et qu'il serait tout à fait possible qu'il soit pris en charge par un autre CMS. Dès lors, le motif de la localisation du logement n'apparaît pas déterminant. Il résulte également de sa déclaration d'impôts que l'intimé perçoit des rentes pour un montant de l'ordre de 5'500 fr. mensuel, ce qui devrait lui permettre d'augmenter quelque peu sa charge de loyer actuelle, ce d'autant plus qu'il vit seul. Dès lors, le motif du budget n'apparaît également pas déterminant. L'intimé ne saurait également se cacher derrière le fait que les loyers des appartements comparables à celui qu'il occupe ont évolué à la hausse depuis la conclusion de son bail. Ceci est d'autant plus vrai lorsqu'on a affaire à un bailleur occasionnel qui revendique de réintégrer ses locaux, qui plus est lorsque celui-ci est gravement atteint dans sa santé. Pour les

motifs qui précèdent et ceux rappelés plus haut en relation avec l'état de santé de A.Z.\_\_\_\_\_, force est de constater que l'intérêt des appelants à pouvoir occuper leur appartement l'emporte sur celui de l'intimé à pouvoir rester dans l'appartement loué, alors qu'il refuse les logements de substitution proposés ne correspondant pas entièrement à ses attentes et qu'il n'a fourni que peu d'efforts pour trouver un logement de remplacement. Fort de cette pesée d'intérêts, il se justifie d'accorder à l'intimé une unique prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 30 juin 2014 et de rejeter ses conclusions pour le surplus.

**6.** Les appelants concluent enfin à ce qu'ordre soit donné à l'intimé de quitter les locaux pris à bail dans un délai de dix jours sous la menace des peines de l'art. 292 CP.

Cette conclusion est admissible au regard des art. 236 al. 3 et 337 CPC dans la mesure où le tribunal qui rend une décision peut, hors le cas des affaires pécuniaires, ordonner les mesures d'exécution nécessaires. Toutefois, compte tenu de la relative ampleur de la prolongation de bail accordée et du fait que l'intimé n'a jamais menacé de se soustraire aux décisions de l'autorité, il n'apparaît pas nécessaire à ce stade d'y donner suite. Dès lors, cette conclusion doit être rejetée.

**7.** En définitive, l'appel doit être partiellement admis en ce sens que les baux ont valablement été résiliés pour le 30 juin 2012 et qu'une prolongation de bail unique de deux ans est accordée à l'intimé, soit jusqu'au 30 juin 2014.

Les appelants obtiennent gain de cause sur la question principale de l'appel, à savoir la validité des résiliations de bail, alors que l'intimé succombe puisqu'il a conclu au rejet de l'appel. S'agissant de la question de la prolongation de bail, les parties sont renvoyées dos à dos puisqu'aucune n'obtient l'allocation de ses conclusions. Il se justifie néanmoins de considérer que les appelants obtiennent gain de cause sur l'essentiel puisque la question accessoire de la prolongation des baux et

celle de l'exécution de la décision n'aurait jamais été examinée si la validité des résiliations de bail n'avait pas été admise par la Cour de céans. Au vu de ces éléments, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé doit verser aux appelants, qui obtiennent gain de cause, la somme de 2'900 fr. à titre de dépens de deuxième instance et de restitution de leur avance de frais (art. 95 al. 1, 106 al. 1 et 111 al. 2 CPC; art. 3 al. 1 et 2 et 7 TDC [tarif des dépens en matière civile; RSV 270.11.6]).

**8.** Selon l'art. 334 al. 1 CPC, le dispositif d'une décision peut être rectifié lorsqu'il est peu clair, contradictoire, incomplet ou qu'il ne correspond pas à la motivation. L'alinéa 2 précise que le tribunal peut intervenir d'office, en renonçant à requérir des déterminations des parties, en cas d'erreurs d'écritures ou de calcul.

Le dispositif du présent arrêt, communiqué aux parties le 6 août 2013, indique au chiffre II que le jugement est réformé comme il suit aux chiffres I et II de son dispositif. Or le chiffre II du jugement du Tribunal des baux concerne les frais et dépens de première instance qu'il n'y a pas lieu de modifier en appel. C'est ainsi en raison d'une erreur de plume qu'il a été écrit que le jugement devait être réformé à son chiffre II.

Dans ces conditions, il y a lieu de rectifier le chiffre II en ce sens que le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif et complété par un chiffre I bis relatif à la prolongation de bail. Il convient également de rectifier le chiffre II. I en ce sens que les baux ont été valablement résiliés pour le 30 juin 2012.

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 partiellement admis.
- II.** Le jugement est réformé comme il suit au chiffre I de son dispositif et complété par un chiffre I bis.
  - I. Le bail pour le logement et le bail pour la place de parc ont été valablement résiliés pour le 30 juin 2012.  
  
I bis. Une prolongation de bail unique de deux ans est accordée au locataire, soit jusqu'au 30 juin 2014.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'700 fr. (mille sept cent francs), sont mis à la charge de l'intimé.
- IV.** L'intimé C. \_\_\_\_\_ doit verser aux appelants B.Z. \_\_\_\_\_ et A.Z. \_\_\_\_\_ solidairement entre eux la somme de 2'900 fr. (deux mille neuf cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 6 août 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 :

- M. Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour A.Z. \_\_\_\_\_ et B.Z. \_\_\_\_\_),
- Mme Marie-Christine Charles (pour 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, au :

- Tribunal des baux.

Le greffier :