

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 10 février 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Abrecht et Giroud  
Greffière : Mme Meier

\*\*\*\*\*

**Art. 269, 271a al. 1 let. a et 272 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**\_\_\_\_\_, à [...],  
contre le jugement rendu le 4 juin 2013 par le Tribunal des baux dans la  
cause divisant l'appelante d'avec **B.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile  
du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 4 juin 2013, dont les motifs ont été adressés aux parties le 19 novembre 2013, le Tribunal des baux a déclaré valable la résiliation du bail relatif au studio sis [...], aux Monts-de-Pully, signifiée le 31 mai 2012 à la locataire L. \_\_\_\_\_ par le bailleur B. \_\_\_\_\_, les effets de cette résiliation étant reportés au 31 mai 2013 (I), a accordé à la locataire une unique prolongation du bail jusqu'au 31 mai 2014 (II), a dit que durant la prolongation visée sous chiffre II, la locataire est autorisée à résilier le contrat moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (III), a fixé le loyer initial à 600 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2011 (IV), a condamné le bailleur à verser à la locataire la somme de 4'600 fr. à titre de trop-perçu de loyer pour la période du 1<sup>er</sup> juin 2011 au 30 avril 2013 (V), a rendu son jugement sans frais judiciaires ni dépens (VI) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont considéré que le congé donné en mai 2012 était inefficace pour la date du 31 août 2012, mais que ses effets devaient être reportés au 31 mai 2013 en vertu de l'art. 266a al. 2 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Ils ont estimé que le congé ne constituait pas un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO et qu'il n'était pas abusif au sens de l'art. 271 CO, le bailleur ayant démontré la réalité du motif invoqué à l'appui de la résiliation, à savoir le besoin de disposer à nouveau de l'appartement en cause pour y loger une aide médicale et/ou ménagère. Ils ont considéré qu'au vu des circonstances, il y avait lieu d'octroyer à la locataire une unique prolongation de bail d'un an, soit jusqu'au 31 mai 2014. Enfin, les premiers juges ont admis que la locataire pouvait se prévaloir de la nullité partielle du contrat de bail s'agissant de la fixation du loyer initial, en raison de l'absence de notification du loyer initial par formule officielle lors de la conclusion du contrat. Dès lors que le tribunal ne disposait pas des éléments probants suffisants pour calculer le rendement net de l'immeuble et que le loyer initial ne pouvait pas non plus être fixé au regard des loyers du quartier, aucun élément de comparaison n'ayant été

produit, ni selon le loyer du locataire précédent, lequel n'était pas établi et devrait de toute manière être considéré comme abusif puisque l'on devait inférer de l'attitude du bailleur la volonté de cacher un rendement excessif, il y avait lieu de le fixer sur la base de l'expérience du tribunal, selon laquelle le loyer net d'un studio dans le canton de Vaud avec un équipement et une situation comparables était de l'ordre de 200 fr. le mètre carré par année, ce qui pour le studio en cause correspondait à un loyer mensuel net de 500 fr. (200 fr. x 30 m<sup>2</sup>: 12 mois), auquel il convenait d'ajouter un montant de 100 fr. pour la place de parc et les charges.

**B.** Par acte du 6 janvier 2014, L. \_\_\_\_\_ a fait appel du jugement précité, en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail soit annulée, subsidiairement à ce que le contrat de bail soit prolongé d'une durée de quatre ans jusqu'au 31 mai 2017, et, s'agissant du loyer, à ce que celui-ci soit fixé à 250 fr. par mois avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> juin 2011, et à ce que l'intimé B. \_\_\_\_\_ soit condamné à lui rembourser 16'500 francs à ce titre. Subsidiairement, l'appelante a conclu au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'intimé n'a pas été invité à se déterminer.

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

**1.** B. \_\_\_\_\_, en qualité de bailleur, d'une part, et L. \_\_\_\_\_, en qualité de locataire, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un studio d'environ 30 m<sup>2</sup> avec cuisine aménagée, salle de bains et place de parc extérieure sis [...], 1068 Les Monts-de-Pully, pour un loyer mensuel, charges comprises, de 800 francs. Le contrat a été conclu pour une durée d'une année du 1<sup>er</sup> juin 2011 au 31 mai 2012, renouvelable d'année en année, 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 du bail.

L'immeuble dans lequel se trouve le studio litigieux comprend deux autres logements, à savoir un appartement situé juste au-dessus et occupé par le bailleur et son épouse, d'une part, ainsi qu'un appartement occupé par la sœur du bailleur, d'autre part. Le bailleur est en outre propriétaire de plusieurs autres parcelles dans le même quartier, soit la parcelle numéro 3158 qui ne comporte pas d'habitation, les parcelles numéros 3162 et 3205 sur lesquelles se trouve une menuiserie exploitée par son fils, ainsi que la parcelle numéro 3163 sur laquelle est construit le bâtiment dit « Le Mazot » qui comporte deux appartements de deux pièces.

Par formule officielle notifiée à la locataire le 31 mai 2012, le bailleur a résilié le contrat de bail pour le 31 août 2012.

**2.** Le 4 juin 2012, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyer en concluant à la communication du motif de congé, à l'annulation du congé, et, subsidiairement, à l'octroi d'une prolongation de bail.

Le 16 août 2012, la Commission de conciliation a rendu une proposition de jugement aux termes de laquelle la résiliation reçue le 31 mai 2012 pour le 31 août 2012 était déclarée nulle et de nul effet, le loyer initial était fixé à 800 fr., et toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées.

**3. a)** Par demande adressée au Tribunal des baux le 8 octobre 2012, le bailleur a conclu à ce que la résiliation signifiée à la locataire soit déclarée pleinement valable, ses effets étant reportés à la plus proche échéance du bail, soit au 31 mai 2013.

**b)** Par déterminations du 22 novembre 2012, la locataire a conclu au rejet des conclusions du bailleur, et, reconventionnellement, à

l'annulation de la résiliation en application des art. 271 et 271a CO, subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de quatre ans avec la faculté pour la locataire de résilier le contrat moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois. S'agissant du montant du loyer, la locataire a conclu à la constatation de la nullité du loyer initial faute pour le bailleur d'avoir utilisé une formule officielle à la conclusion du contrat, et à la diminution de celui-ci à un montant laissé à l'appréciation du juge, sur la base d'un calcul de rendement net.

Dans une seconde écriture du 8 janvier 2013, la locataire a précisé ses conclusions en ce sens que le loyer devait être fixé à 360 fr. dès le 1<sup>er</sup> juin 2011, tout montant supérieur indûment perçu par le bailleur devant lui être remboursé.

**c)** A l'audience du 28 janvier 2013, le Tribunal des baux a entendu les parties ainsi que les témoins [...], [...], [...], [...] et [...].

La locataire a affirmé que le congé lui avait été signifié en guise de représailles pour avoir émis oralement des plaintes auprès du bailleur et de son épouse en raison du bruit provenant de leur appartement, situé au-dessus de son logement.

L'existence de ces plaintes a été confirmée par les témoins [...] et [...], belles-filles du bailleur, ainsi que [...] et [...] respectivement sœur et épouse du bailleur. Les témoins [...] et [...], amie de la locataire, ont déclaré que les locaux n'étaient pas bien insonorisés. Le bailleur a quant à lui relaté qu'en guise de protestation, la locataire tapait régulièrement au plafond de son studio et leur avait même apporté des pantoufles.

Les belles-filles du bailleur, [...] et [...], ont expliqué que ce dernier, âgé de plus de 80 ans, souffrait de problèmes de santé importants (problèmes cardiaques, déficience physique généralisée, incapacité de se déplacer), et qu'il était totalement dépendant de l'aide de tiers pour accomplir les actes de la vie quotidienne. Quant à leur mère, [...], elle souffrait d'un cancer des lymphes diagnostiqué au début de l'année 2012

et ayant nécessité six chimiothérapies à ce jour ; elle traversait des périodes durant lesquelles elle pouvait s'occuper de son époux et des tâches quotidiennes, et d'autres pendant lesquelles elle en était tout à fait incapable en raison de sa maladie. A leur connaissance, le congé avait été donné en raison de la mésentente avec la locataire, étant précisé qu'au vu de l'âge et de l'état de santé de leur mère et de leur beau-père, ces problèmes étaient d'autant plus difficiles à supporter pour eux et prenaient des proportions importantes. Elles ont en outre indiqué que leur beau-père recevait des soins quotidiens du CMS, qu'une femme de ménage nettoyait l'appartement une fois par semaine, et qu'elles-mêmes passaient régulièrement pour apporter leur soutien ainsi que leur aide dans l'exécution des tâches ménagères et la préparation des repas, à une fréquence variant selon l'état de santé de leur mère. Pour l'heure, elles n'envisageaient pas de recourir à une aide extérieure supplémentaire.

Le témoin [...] a ajouté que le studio en cause était disposé de manière à permettre de séparer un espace pour dormir et un espace à vivre. [...] a par ailleurs déclaré que sa fille avait loué le studio litigieux pour un loyer mensuel fixé à 750 fr. en contrepartie de services rendus à sa grand-mère.

[...], épouse du bailleur, a déclaré qu'elle-même et son époux étaient malades et n'étaient plus en mesure de s'occuper de l'entretien autour de la maison, raison pour laquelle ils souhaitaient louer le studio à une personne capable de s'occuper de ces travaux. Elle a indiqué que deux appartements situés dans le bâtiment dit « Le Mazot » s'étaient libérés dans le courant de l'été 2012 et avaient été reloués, aucun d'entre eux n'ayant été proposé à la locataire en raison de la mésentente avec cette dernière. Le studio litigieux avait précédemment été loué à leur petite-fille, pour un loyer de 750 fr., puis à une autre locataire pour le prix de 850 fr. L'épouse du bailleur a précisé que le studio jouissait d'une petite terrasse pouvant faire office de place de parking ainsi que d'un accès direct au jardin commun.

**d)** Dans le cadre de l'instruction de la cause, le tribunal a ordonné au bailleur, par ordonnance de preuves du 14 janvier 2013, de

produire toutes pièces utiles à établir un calcul de rendement net. Le bailleur a produit l'acte de cession en lieu de partage établi en 1994 par lequel il est devenu propriétaire de l'immeuble, la police ECA de celui-ci, un préavis d'échéance des intérêts relatifs à un prêt hypothécaire établi le 12 mars 2012 par la Banque [...], ainsi que deux listes établies par ses soins concernant les charges de l'immeuble et les travaux effectués dans celui-ci entre 1994 et 2004.

**e)** Lors de la reprise d'audience du 12 avril 2013, le Tribunal a procédé à l'audition du témoin [...], fils du bailleur. Ce dernier a déclaré que son père avait résilié le contrat de bail de la locataire car il souhaitait loger dans le studio quelqu'un pour l'assister à domicile en raison de ses problèmes de santé, le CMS n'intervenant que partiellement. Avec l'âge, son père avait besoin d'avoir quelqu'un de proche en permanence, par sécurité. Il a ainsi expliqué qu'à l'occasion d'une absence de son épouse, son père avait dû passer trois semaines à l'EMS [...], à Lutry. Il en était revenu affecté et malade, supportant mal les changements dans son environnement. Depuis le cancer de son épouse, il était devenu une charge trop lourde pour cette dernière qui ne pouvait plus s'en occuper comme auparavant.

A l'occasion de cette audience, la défenderesse a augmenté ses conclusions en ce sens que le loyer mensuel net devait être fixé à 250 fr. Le bailleur a conclu au rejet de cette conclusion augmentée.

**4.** Psychologue de formation, la locataire est actuellement sans emploi et a épuisé son droit aux indemnités de chômage en date du 20 février 2013. Dès janvier 2013, elle a contacté plusieurs régies afin de leur demander si elles disposaient d'objets correspondant à ses critères de recherches, à savoir un appartement d'une à deux pièces, si possible au rez-de-chaussée, dans la région lausannoise mais de préférence en dehors de la ville, pour un budget d'environ 800 fr., étant précisé qu'elle possédait un véhicule et pouvait donc se déplacer sans encombre. La locataire a en outre consulté régulièrement les annonces de locations publiées sur internet.

## **En droit :**

**1. a)** Le litige porte notamment sur la validité d'une résiliation de bail. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; ATF 137 III 389 c. 1.1 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 et les références citées ; SJ 2001 I 17 c. 1a).

En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**b)** Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2. a)** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la CACI, notamment CACI 1<sup>er</sup> février 2012/57 c. 2a).

**3. a)** L'appelante soutient tout d'abord que le congé donné en mai 2012 serait un congé de représailles, subsidiairement que le motif invoqué par l'intimé ne serait qu'un prétexte au congé.

**b)** Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1). Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011 [ci-après : Commentaire-SVIT], n. 5 ad art. 271a CO ; Conod, Bohnet/Montini [éd] Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010 [ci-après : CPra Bail], n. 3 ad art. 271a CO). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 740 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, Chapitre III : Protection contre les congés concernant les baux d'habitation

et de locaux commerciaux, Genève 1991, n. 80, p. 136) et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1 ; TF 4C.155/2000 du 30 août 2000 c. 2a, in SJ 2001 I p. 17 ; Bisang et al., Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., 2008, n. 14 ad art. 271a CO). Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1 ; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3 ; Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741).

En outre, aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a ; Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé ; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou encore lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les intérêts des parties ; à cet égard il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 c. 1 ; TF 4A\_255/2012 du 20 juillet 2012 c. 2.1 ; TF 4A\_414/2009 du 9

décembre 2009 ; ATF 138 III 59 c. 2.1 ; ATF 136 III 190 c.2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1 ; ATF 120 II 31 précité ; ATF 120 II 105 précité).

Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC), mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque et doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué (TF 4A\_629/2010 du 2 février 2011 c.3.2 ; ATF135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c. 3c ; TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p.34). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et références citées), une résiliation fondée sur un motif qui ne constitue qu'un prétexte ou sur un faux motif, alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, étant contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 c. 2.1 et références citées). Le motif de congé invoqué doit exister au moment de la résiliation, mais rien n'interdit de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment où la résiliation a été donnée (TF 4A\_623/2010 du 2 février 2011 c. 2.4 et les références citées).

**c)** En l'espèce, l'appelante soutient que le congé donné l'aurait été ensuite des plaintes qu'elle avait émises en raison du bruit provenant de l'appartement de l'intimé et de son épouse, ce que les témoins auraient confirmé. En outre, le fait que l'intimé a fortement tardé à motiver la résiliation du bail constituerait un élément supplémentaire permettant d'affirmer que le congé signifié l'a été à titre de représailles. A titre subsidiaire, l'appelante soutient que le motif allégué du congé, soit le projet d'installer une aide médicale dans le logement litigieux, n'avait aucun caractère concret lorsque le congé avait été signifié, dès lors qu'aucun contact n'aurait été pris ni aucune démarche effectuée dans ce sens, que ce soit au moment de la résiliation du bail ou même dans les mois qui ont suivi.

Si l'existence de doléances de l'appelante, par lesquelles celle-ci s'est plainte auprès de l'intimé et de son épouse du bruit provenant de leur appartement, situé au-dessus de son logement, a été confirmée par les témoins [...] et [...], filles de l'épouse de l'intimé, ainsi que par les témoins [...] et [...], respectivement soeur et épouse de celui-ci, on peut se demander si ces mouvements de mauvaise humeur, accompagnés de divers signes de protestation - la défenderesse tapant régulièrement au plafond de son studio - peuvent vraiment être considérés comme la présentation au bailleur de prétentions en relation avec le bail. Quoi qu'il en soit, force est de constater avec les premiers juges que l'opinion des deux premiers témoins, selon laquelle la résiliation aurait été donnée en raison de la mésentente entre les parties consécutive aux plaintes de l'appelante, ne suffit pas pour admettre que l'on serait en présence d'un congé de représailles, d'autant moins que l'instruction n'a pas permis d'établir quand l'appelante a formulé ses plaintes et que celle-ci n'a ainsi pas démontré l'existence d'un lien temporel entre le congé et ses plaintes, à supposer que celles-ci puissent être considérées comme l'émission de prétentions en relation avec le bail.

L'appelante n'a pas non plus établi que le motif du congé indiqué par l'intimé, à savoir qu'il aurait besoin du studio litigieux pour y loger « une aide médicale/ménagère », ne serait manifestement qu'un prétexte. En effet, l'instruction a permis d'établir que l'intimé, âgé de plus de 80 ans, est atteint dans sa santé de telle sorte que son autonomie est lourdement entravée et qu'il a besoin de l'aide permanente de tiers pour accomplir les actes de la vie quotidienne. Elle a également démontré que, si l'intimé pouvait jusqu'à dernièrement compter en permanence sur l'aide de son épouse, tel n'était plus le cas depuis que celle-ci devait, elle aussi, faire face à d'importants problèmes de santé. Certes, les belles-filles de l'intimé ont expliqué que le CMS s'occupait de ses soins, qu'une femme de ménage nettoyait le logement une fois par semaine et que, lorsque leur mère devait rester alitée en raison de sa maladie, elles s'occupaient des autres tâches ménagères, en particulier de la préparation des repas, de sorte que le recours à une aide tierce n'était en l'état pas envisagée, et l'épouse de l'intimé a quant à elle parlé d'une aide pour l'entretien des

extérieurs de l'immeuble. Toutefois, à l'instar des premiers juges, la cour de céans considère que ces discordances dans les témoignages découlent du fait que les belles-filles et l'épouse de l'intimé appréhendent la situation de ce dernier de leur propre point de vue, et non pas du sien, qui est seul déterminant. Or l'un des fils de l'intimé, [...], a bien parlé d'une aide médicale, en relevant que la dépendance de son père était telle qu'il avait dû être placé dans un EMS lorsque son épouse s'était absentée pendant trois semaines, situation qui avait eu un impact très négatif sur son état de santé. Enfin, il sied de relever qu'au moment du congé au mois de mai 2012, l'intimé se trouvait dans une certaine incertitude quant à sa prise en charge, dès lors que le cancer de sa femme avait été diagnostiqué deux ou trois mois avant, de sorte que l'on peut aisément comprendre qu'il ait voulu prendre les devants à cet égard afin d'éviter d'être placé en EMS, ce qui semble lui être intolérable. On ne saurait par ailleurs reprocher à l'intimé, dès lors qu'il n'y a pas d'urgence absolue, de n'avoir mis en oeuvre aucune démarche concrète à ce stade pour procéder au recrutement de l'aide convoitée, dans la mesure où l'appelante n'a pas encore libéré le studio en question. En effet, comme l'ont relevé à raison les premiers juges, le congé destiné à attribuer les locaux au bailleur, à l'un de ses proches ou à l'une de ses connaissances n'est d'ordinaire pas abusif, et pour satisfaire son besoin, le bailleur n'est pas tenu de choisir la solution la plus avantageuse pour le locataire, si bien que la résiliation du bail de ce dernier, alors même que le bailleur disposerait de solutions alternatives, n'est pas contraire aux règles de la bonne foi (Lachat, op. cit., pp. 737 et 778 et les références citées).

Partant, le grief de l'appelante est infondé.

**4. a)** L'appelante soutient en second lieu que l'unique prolongation de bail d'un an accordée par les premiers juges serait insuffisante.

**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 III 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 références citées).

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 et 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). Si le bailleur et le locataire vivent en mauvaise intelligence dans le même immeuble, le juge évitera de

prolonger outre mesure cette difficile cohabitation (Lachat, op. cit., pp. 775 et 777).

**c)** En l'espèce, l'appréciation des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et les arguments de l'appelante ne convainquent pas. Le fait que l'intimé ne soit pas dans une situation d'urgence absolue a été dûment pris en compte par les premiers juges et ne constitue pas un argument pour accorder à l'appelante une prolongation d'une durée maximale, pas plus que le fait que l'intimé dispose de plusieurs autres appartements, dès lors qu'il n'est pas tenu de mettre en place des solutions le cas échéant transitoires plus avantageuses pour l'appelante mais moins avantageuses pour lui-même. Par ailleurs, comme l'a relevé à raison l'autorité de première instance, d'autres éléments du cas d'espèce plaident en faveur d'une courte prolongation, soit en particulier le fait que le bail, qui a pris effet le 1<sup>er</sup> juin 2011, n'aura duré que deux ans, que l'appelante n'a pas de charges familiales, qu'elle n'a aucun lien particulier avec le quartier dans lequel se situe le studio litigieux, qu'elle a déjà disposé de près d'une année depuis la résiliation du bail – dont les effets ont été reportés au 31 mai 2013 – pour rechercher un autre logement, soit de presque neuf mois de plus que le préavis contractuel, et, enfin, que la mésentente entre les parties rend la cohabitation de celles-ci dans le même immeuble relativement pénible. Au regard de l'ensemble de ces éléments, une prolongation de bail d'une année se révèle adéquate.

**5. a)** L'appelante conteste enfin la fixation du loyer initial et soutient que le tribunal était en mesure de procéder à un calcul de rendement, sur la base des maigres éléments probants fournis par l'intimé, qui conduirait à fixer le loyer admissible à 1'977 fr. par an ou 165 fr. 75 par mois.

**b)** Selon la jurisprudence, l'absence de notification du loyer initial selon l'art. 270 al. 2 CO et les dispositions cantonales y relatives entraîne la nullité partielle du contrat de bail, sous l'angle de la fixation du montant du loyer (ATF 124 III 62 c. 2a ; ATF 121 III 56 c. 2c ; ATF 120 II 341

c. 5d). En pareille situation, le locataire peut saisir d'abord l'autorité de conciliation, puis le juge en vue de faire fixer le loyer (TF 4C.428/2004 du 1<sup>er</sup> avril 2005 in SJ 2006 I 19, c. 3.1).

Le juge appelé à fixer le loyer initial doit fonder sa décision sur toutes les circonstances du cas (ATF 124 III 62 c. 2b ; ATF 121 II 341 c. 6c). Les facteurs à prendre en considération comprennent notamment le rendement admissible au regard de l'art. 269 CO relatif à la protection contre les loyers abusifs, les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier et le loyer payé par le précédent locataire. Le loyer convenu constitue la limite supérieure du loyer à fixer. Le juge exerce un pouvoir d'appréciation plus étendu que dans la procédure en contestation d'un loyer communiqué selon les formes prescrites ; il n'a pas à limiter son intervention à l'éventualité où le loyer convenu est abusif (ATF 120 II 341 c. 6c ; TF 4A\_674/2012 du 23 septembre 2013 c. 2 ; voir aussi ATF 124 II 62 c. 2b). Selon la jurisprudence fédérale, la prééminence de principe du critère du rendement excessif vaut également lorsque le juge est appelé à fixer le loyer initial après avoir constaté la nullité du loyer convenu (TF 4A\_276/2011 du 11 octobre 2011 c. 5.2.2).

Contrairement au cas d'une contestation de loyer initial ayant fait l'objet d'une notification valable, le fardeau de la preuve du caractère non abusif du loyer initial lorsque celui-ci est nul ensuite d'un vice de la notification de la formule officielle incombe au bailleur (CREC I, 21 février 2012/20 c. 2). En effet, il s'agit dans cette dernière hypothèse non d'établir en quoi et dans quelle mesure le loyer valablement conclu est abusif, mais bien d'établir le montant d'une créance contractuelle au jour de la conclusion du contrat (Piotet, Commentaire romand, Bâle 2010, n. 31 ad art. 8 CC, et les références citées ; CREC I 3 novembre 2010/577, in Cahiers du Bail [CdB] 2011 p. 49, c. 6a). Sauf circonstances particulières, c'est le précédent loyer qui entre en ligne de compte lorsque le juge ne dispose pas des éléments lui permettant de procéder à un calcul de rendement (SJ 1998 p. 718 ; Fetter, La contestation de loyer initial, Etude de l'article 270 CO, thèse Berne 2005, n. 549, p. 252).

L'art. 269 CO implique une analyse du rendement net obtenu par le bailleur. Ce rendement résulte du rapport entre les fonds propres investis dans la chose remise à bail et le loyer, après déduction des charges d'exploitation et des intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés (ATF 123 III 171 c. 6a). Sont pris en compte les fonds propres réellement investis, sans égard au modèle théorique qui gouverne certaines dispositions légales en consacrant un rapport standardisé de 40% de fonds propres et 60% de fonds étrangers (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 431; cf. ATF 122 III 257 c. 3a ; ATF 120 II 100 c. 5). Pour déterminer le montant des fonds propres investis, il faut partir du coût de revient effectif de l'immeuble, sauf si le prix d'acquisition est manifestement exagéré, et en soustraire le montant des fonds étrangers (emprunts garantis ou non par hypothèque) (ATF 123 III 171 c. 6a).

Dans la mesure où, en vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, le juge doit fixer le loyer initial en premier lieu à l'aune du rendement admissible de la chose louée, la maxime inquisitoire sociale lui impose, au-delà des réquisitions des parties, d'ordonner la production par le bailleur d'un calcul de rendement et de tous les documents comptables permettant d'établir sa conformité à la loi. Il doit ainsi s'assurer qu'il dispose des éléments permettant la fixation du loyer de la manière la plus conforme à la loi et que le bailleur ne cherche pas, en refusant de collaborer à l'établissement des faits, à tirer avantage de son inobservation de la forme requise (Fetter, *op. cit.*, nn. 570 s., pp. 260 s.).

Ainsi, doctrine et jurisprudence considèrent que, lorsque le bailleur refuse de produire les pièces nécessaires au calcul de rendement, le juge peut inférer de cette circonstance que le bailleur cache un rendement abusif et retenir que le loyer initial non abusif correspond à celui payé par le précédent locataire ou le fixer en fonction des conclusions prises par le locataire dans sa requête, si celles-ci ne paraissent pas déraisonnables, voire même, exceptionnellement, le fixer selon une statistique officielle (Dietschy, *CPra Bail*, n. 64 ad art. 270 CO et la jurisprudence citée ; Fetter, *op. cit.*, n. 517, p. 237). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est en effet admis que des statistiques

puissent être prises en considération lors de la fixation du loyer initial, lorsque celui-ci n'est pas valablement convenu entre les parties et que le juge ne dispose ni de bases de comparaisons pertinentes dans le quartier ni d'éléments propres à permettre un calcul du rendement de l'immeuble (TF 4A\_250/2012 du 28 février 2012 c. 2.4, SJ 2013 I 49 ; TF 4A\_3/2011 du 28 février 2011 c. 5).

En vue du calcul du rendement de l'immeuble, le bailleur doit produire l'acte d'achat de l'immeuble ou un récapitulatif de son coût de revient, avec des précisions sur la quotité des fonds empruntés et des fonds propres, l'état des charges immobilières, pour un nombre d'exercices suffisant, afin de permettre l'établissement de moyennes, ainsi que l'état locatif de l'immeuble, en produisant les documents comptables eux-mêmes, certifiés conformés, et pas seulement des tableaux chiffrés établis après la naissance du litige, pour les besoins de la cause (Lachat, Le bail à loyer, p. 426).

**c)** En l'espèce, le tribunal avait expressément requis la production par l'intimé de toutes les pièces nécessaires à l'établissement d'un calcul de rendement net. Ce dernier n'a toutefois produit que l'acte de cession en lieu de partage établi en 1994 par lequel il est devenu propriétaire de l'immeuble, la police ECA de celui-ci, un préavis d'échéance des intérêts relatifs à un prêt hypothécaire établi le 12 mars 2012 par la Banque [...], ainsi qu'une liste des charges de l'immeuble et une liste des travaux effectués dans l'immeuble entre 1994 et 2004, ces deux derniers documents ayant toutefois été établis par l'intimé lui-même, manifestement pour les besoins de la cause, et n'étant accompagnés d'aucune pièce justificative.

Partant, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que les pièces produites ne suffisaient pas à établir le montant des fonds propres investis par l'intimé dans l'immeuble lors des travaux effectués entre 1994 et 2004, ni les charges d'entretien et d'exploitation de l'immeuble, de sorte que le tribunal ne disposait pas des éléments probants suffisants pour calculer le rendement net de l'immeuble. On ne

saurait par ailleurs pallier l'absence des éléments nécessaires, comme le propose l'appelante, en prenant en compte la valeur de l'immeuble lors de son acquisition par partage en 1994 (soit 400'000 fr. selon l'acte de cession en lieu de partage produit), réévaluée en indexant le 40% de ce montant, et en faisant abstraction de toutes charges d'exploitation et d'entretien et de tous intérêts débiteurs sur les capitaux empruntés sous prétexte que l'intimé n'en a pas établi la quotité, pour aboutir à un loyer admissible pour le studio litigieux de 165 fr. 75 par mois.

Par ailleurs, les premiers juges ont considéré à raison - ce qui n'est pas contesté par l'appelante - qu'ils ne leur était pas possible, faute de disposer de bases de comparaisons pertinentes, de fixer le loyer initial en se fondant sur les loyers non abusifs pratiqués dans le quartier, ni de le fixer sur la base du loyer payé par le locataire précédent, le montant de 850 fr. allégué par l'intimé n'étant confirmé que par sa propre épouse mais non établi par pièces.

Les premiers juges n'étant pas davantage en mesure de s'appuyer sur des statistiques officielles, aucune n'ayant été versée au dossier, ils ont considéré qu'il résultait de leur expérience que le loyer net d'un studio dans le canton de Vaud avec un équipement et une situation comparables était de l'ordre de 200 fr. le mètre carré par année, ce qui pour le studio en cause correspondait à un loyer mensuel net de 500 fr. (200 fr. x 30 m<sup>2</sup> : 12 mois), auquel il convenait d'ajouter un montant de 100 fr. pour la place de parc et les charges. Au demeurant, c'est à juste titre que les premiers juges n'ont pas pris en compte les conclusions de l'appelante pour fixer le loyer litigieux, dès lors qu'il est établi par témoins que la petite-fille de l'intimé a loué le studio en cause, avant la locataire ayant précédé l'appelante, pour un loyer mensuel de 750 fr. en échange de services rendus à sa grand-mère, ce qui démontre, en tant que de besoin, que le loyer de 250 fr. proposé par l'appelante était totalement déraisonnable.

Enfin, l'appelante n'établit nullement que les premiers juges auraient abusé de leur pouvoir d'appréciation (ATF 124 III 62 c. 2b; TF

4C.274/1997 du 27 avril 1998 c. 4a, SJ 1998 p. 718) ou abouti à un résultat insoutenable (cf. TF 4A\_3/2011 du 28 février 2011 c. 5.2) en fixant le loyer initial sur les bases exposées ci-dessus.

En effet, l'instruction a permis d'établir que l'objet loué, situé en zone rurale mais néanmoins relativement proche de centres urbains (Pully, Lausanne) ainsi que d'une autoroute, est un studio d'environ 30 m<sup>2</sup> comprenant un coin cuisine aménagé et une salle de bains, qu'il est disposé de manière à permettre de séparer un espace pour dormir et un espace à vivre, qu'il a un accès direct à un jardin commun et que le locataire dispose d'une terrasse qui fait également office de place de parc. Un loyer de 600 fr., toutes charges comprises, pour un tel bien n'est manifestement pas abusif.

**6. a)** Il résulte de ce qui précède que l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

**b)** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 888 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

**c)** Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 888 fr. (huit cent huitante-huit francs), sont mis à la charge de l'appelante L.\_\_\_\_\_.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 11 février 2014

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 :

- Me Carole Wahlen (pour L.\_\_\_\_\_),
- Me Philippe Conod (pour B.\_\_\_\_\_).

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.

La greffière :