

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 20 août 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Bendani et Courbat
Greffier : Mme Nantermod Bernard

Art. 271a al. 3 let. a, 272 CO; 308 al. 2, 312 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **R.**_____, à La Tour-de-Peilz, demanderesse, contre le jugement rendu le 29 novembre 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **F.**_____, à Clarens, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 29 novembre 2013, dont la motivation a été notifiée aux parties le 22 mai 2014, le Tribunal des baux a dit que le congé signifié le 13 décembre 2012 pour le 31 août 2013 à la demanderesse R._____, relatif à l'appartement de 3 pièces qu'elle occupe au 2^{ème} étage de l'immeuble sis chemin des [...], est valable (I), qu'une seule et unique prolongation de bail est accordée à la demanderesse au 31 mars 2015 (II), que le loyer mensuel net payé par la demanderesse est fixé à 780 fr. dès le 1^{er} septembre 2013 (III), que ce même loyer est fixé à 757 fr. dès le 1^{er} septembre 2014 (IV), que le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VI).

Ayant en substance considéré que la locataire n'avait rapporté aucun élément propre à rendre vraisemblable un rapport de cause à effet entre ses prétentions et le congé litigieux, les premiers juges ont admis l'existence d'un besoin propre urgent du bailleur, au sens de l'art. 271a al. 3 lett. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), justifiant le congé donné par celui-ci. Après avoir procédé à la pesée des intérêts de chacune des parties, ils ont accordé à la locataire une prolongation unique de son bail d'une durée d'un an et sept mois. Ils ont enfin admis que la diminution du taux de l'intérêt hypothécaire ainsi que celle de l'indice des prix à la consommation donnait droit à la demanderesse à une baisse de son loyer.

B. Par acte du 25 juin 2014, R._____ a interjeté appel contre le jugement précité. Elle a conclu, principalement, à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail qui lui a été notifiée le 31 décembre 2012 par F._____, pour le 31 août 2013, est annulée. Subsidiairement, elle a requis une prolongation de bail de quatre ans, à compter du 1^{er} août 2013.

Les intimés 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 :

R._____ est locataire, depuis le 1^{er} octobre 2000, en vertu d'un contrat de bail conclu le 12 septembre 2000 avec [...], d'un appartement de trois pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...]. Le 23 juillet 2003, à la suite de l'acquisition de l'immeuble par F._____ R._____ R._____ et F._____ ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur cet appartement. Conclu pour une durée initiale du 1^{er} septembre 2008 au 31 août 2009, le bail se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Fondé sur un taux hypothécaire de 3,25%, le loyer mensuel net a été fixé à 845 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 80 fr. en sus, pour un total mensuel brut de 925 francs.

Selon notification de hausse de loyer du 21 octobre 2008, le loyer net a été porté dès le 1^{er} janvier 2009 à 878 fr. par mois, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 150 fr. en sus, pour un total brut de 1'028 fr. par mois, dès le 1^{er} janvier 2009.

2. [...] est le fils de F._____. Il a été domicilié en résidence principale au ch. des [...] du 1^{er} mai 2005 au 2 avril 2011 et s'occupe de la conciergerie de l'immeuble. Lors de son audition par le tribunal à l'audience du 30 septembre 2013, il a déclaré qu'en 2011, R._____ avait informé son père qu'elle se rendait en Hongrie et qu'elle envisageait d'y partir définitivement. Durant son absence, il a constaté qu'elle avait hébergé dans son appartement, sans en avoir demandé l'autorisation, une personne hongroise. A son retour de voyage, R._____ lui a confirmé qu'elle avait l'intention de s'établir définitivement en Hongrie.

3. Par lettre du 27 juin 2012, F._____ a demandé à l'Office de la Population de lui transmettre l'adresse de R._____ à l'étranger ; il souhaitait entreprendre des travaux dans l'immeuble dont il était propriétaire au ch. des [...], mais ne parvenait pas à joindre sa locataire R._____ qui semblait avoir quitté la Suisse pour la Hongrie depuis sept mois.

4. Par courrier du 19 octobre 2012, F._____ a indiqué à R._____ son intention de résilier le bail à partir du 1^{er} novembre 2012, afin de reprendre pour son usage personnel l'appartement qui lui était loué. Il lui donnait rendez-vous le mardi 23 octobre 2012 à l'heure de son choix pour « finaliser les mois à venir », le bail se terminant le 31 août 2013.

Par lettre de son conseil du 8 novembre 2012, R._____ a répondu notamment ce qui suit :

« (...) Ma cliente n'a pas manqué d'être surprise à la lecture de votre courrier du 19 octobre 2012 dans lequel vous laissez supposer qu'elle aurait accepté que son bail soit prochainement résilié et que vous accepteriez de la libérer de ses obligations déjà à partir du 1^{er} novembre 2012.

En réalité, votre écriture constitue une mesure de représailles du fait que ma mandante vous a fait part de sa réticence à accepter l'exécution par vos soins d'importants travaux de rénovation dans son appartement (cuisine) et en raison du fait qu'elle vous a oralement interpellé sur la question d'une éventuelle diminution de son loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire.

Au vu de ce qui précède, ma cliente n'est aucunement disposée à accepter une résiliation de son bail. Par ailleurs, celle-ci requiert formellement une baisse de son loyer pour la prochaine échéance de son contrat de bail, soit le 1^{er} octobre 2013. Cette baisse correspond à un montant de 98 fr. 30, soit :

- baisse du taux d'intérêt hypothécaire de 3,25 à 2,25% = -10,71%
- IPC 110.1 (octobre 2008) - IPC 108.8 (septembre 2012) = - 1,3% *40% = 0,47%
- baisse totale : 11,2% (...) ».

Par lettre de leur conseil du 6 décembre 2012, F._____ ont répondu en ces termes :

«(...) Mes clients confirment leur offre de libérer R._____ de ses obligations de locataire dès que possible. En effet, Monsieur F._____ entend pouvoir disposer à court terme de son appartement pour ses besoins personnels.

Une résiliation de bail interviendra de toute façon pour le 31 août 2013 qui est la prochaine échéance contractuelle (et non pas le 1^{er} octobre 2013 comme vous l'indiquez par erreur dans votre correspondance).

Votre affirmation selon laquelle F._____ exercerait une mesure de représailles est parfaitement dénuée de tout fondement.

Cela étant, votre cliente est fort malvenue de réclamer une baisse de loyer pour l'année prochaine alors qu'elle ne se trouvera vraisemblablement plus dans l'appartement loué.

De plus, le taux de référence vient d'être confirmé, R._____ n'ayant rien réclamé lors de la baisse précédente, elle est réputée avoir accepté le maintien du loyer actuel.

J'observe en outre que, vu les prix du marché, le loyer de votre cliente est particulièrement avantageux. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur le montant du loyer. (...) ».

Par courrier de son conseil du 7 décembre 2012, R._____ a confirmé les termes de sa lettre du 8 novembre 2012, rappelé que la question de la résiliation du bail était intervenue à la suite de son opposition aux travaux envisagés dans l'appartement et a fait savoir qu'elle contesterait fermement une éventuelle résiliation.

Par formule officielle du 13 décembre 2012, F._____ a résilié le bail le liant à R._____ pour le 31 août 2013. Cette formule était accompagnée d'une lettre de son conseil indiquant notamment ce qui suit :

« (...) A l'appui de la présente résiliation, mon client invoque la volonté, dans les meilleurs délais, de reprendre votre appartement pour son usage personnel.

Le besoin de F._____ de disposer de cet appartement vous a déjà été exposé en octobre 2012. L'offre de mon client de libérer avant l'échéance contractuelle l'appartement est maintenue, sans obligation pour vous de trouver un locataire solvable. (...) »

5. Le 13 décembre 2012, R._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de La Riviera-Pays-

d'Enhaut (ci-après : la Commission) d'une requête aux termes de laquelle elle concluait, sous suite de frais et dépens, à ce qu'une baisse de son loyer mensuel de 98 fr.30 lui soit accordée.

6. Par télécopie adressée le 18 décembre 2012 à [...], R. _____ a confirmé « l'annulation des travaux électriques pour demain ». Le prénommé y a répondu le lendemain par courriel et lui a fait savoir que les mises aux normes de tous les appartements étaient obligatoires, y compris le sien, que l'entreprise [...] avait été mandatée pour effectuer ces travaux et qu'elle leur causait « un tort dans le bon déroulement actuel ».

7. A l'issue de l'audience de conciliation du 25 février 2013, constatant l'échec de la conciliation, la Commission a soumis aux parties une proposition de jugement prononçant que dès le 1^{er} septembre 2013, le nouveau loyer mensuel serait de 780 fr. avec pour bases de référence un taux hypothécaire de 2,25% et un indice suisse des prix à la consommation de 108,8 points au 30 septembre 2012.

Le 4 avril 2013, cette autorité a délivré aux défendeurs F. _____ une autorisation de procéder, les conclusions R. _____ étant les suivantes : « Demande de baisse de loyer à partir du 1^{er} octobre 2013 de Fr. 98.30 correspondant à la variation du taux hypothécaire de 3,5% à 2,25% = - 10,71 - IPC 110,1 (octobre 2008) - IPC 108,8 (septembre 2012) = - 1,03% (40%) = - 0,47% soit une baisse totale de 11,2 %».

8. Le 24 avril 2013, R. _____ a saisi le Tribunal des baux d'une demande aux termes de laquelle elle a pris contre les défendeurs les conclusions suivantes :

« **Principalement** :

I.- La résiliation du bail à loyer de la demanderesse datée du 13 décembre 2012 est annulée.

Subsidiairement :

II.- Une prolongation du contrat de bail de quatre ans est accordée à la demanderesse dès le 1^{er} octobre 2013. »

Le 6 mai 2013, F. _____ ont également saisi le Tribunal des baux d'une demande au pied de laquelle ils ont pris contre R. _____ les conclusions suivantes :

« *Préalablement* :

I. Les causes en baisse de loyer et en annulation et prolongation de bail divisant R. _____ de F. _____ sont jointes.

Principalement :

II. La défenderesse R. _____ ne bénéficiera pas de baisse de loyer à compter du 1^{er} octobre 2013.

III. Le bail à loyer de R. _____ dans l'immeuble du chemin des [...], propriété de F. _____, prend définitivement fin au 31 août 2013. »

Dans leurs « Déterminations et demande reconventionnelle » du 6 mai 2013, F. _____ ont requis du Tribunal des baux qu'il prononce :

« *Préalablement* :

I. La jonction des deux procédures de congé et en baisse de loyer opposant la demanderesse R. _____ aux défendeurs F. _____.

Principalement :

II. La demande de R. _____ en annulation et en prolongation de bail est rejetée.

Reconventionnellement :

III. Le congé notifié à la demanderesse pour le 31 août 2013 est valable. »

Dans ses « Déterminations et réponse » du 19 juillet 2013, R. _____ a conclu au rejet des conclusions principales II et III de la demande du 6 mai 2013. Reconventionnellement, elle a conclu à ce que le montant du loyer net qu'elle paie pour la location de son appartement soit fixé à 779 fr. 70, à partir du 1^{er} septembre 2013. Par dictée au procès-

verbal de l'audience du jugement du 30 septembre 2013, elle a complété ses conclusions reconventionnelles en ce sens que le montant du loyer net est fixé à 757 fr. à partir du 1^{er} septembre 2014. Les défendeurs ont conclu au rejet de cette conclusion.

9. Selon les déclarations de leur fils, F. _____ ont rencontré en juin 2012 des difficultés conjugales et ont pris la décision de se séparer au cours du mois de septembre suivant. Ne souhaitant pas divorcer, il leur est apparu que la meilleure solution consistait à demeurer dans des logements distincts. C'est pour cette raison que [...] a écrit à R. _____ qu'il souhaitait reprendre le logement qui lui était attribué, afin d'y vivre, aucun autre appartement n'étant alors vacant. Il n'a pas cherché d'appartement dans la mesure où il était propriétaire de l'immeuble de [...], d'autant que sa fille logeait au rez-de-chaussée de l'immeuble en cause et pourrait s'occuper de lui (il est d'usage, dans son pays d'origine, que les enfants s'occupent de leurs parents âgés). [...] a confirmé que ses parents vivaient toujours sous le même toit, sans qu'aucune convention de séparation n'ait été établie, mais qu'ils faisaient chambre à part.

[...] a précisé qu'il n'avait pas eu de contact avec R. _____ s'agissant des travaux de réfection de sa cuisine, qui n'avait pas été rénovée contrairement à la quasi totalité des autres logements de l'immeuble en cause.

10. Selon liste intitulée « Rénovation investissements de 2004 à 2013 », des travaux ont été entrepris durant cette période par [...] à hauteur de 620'000 francs.

11. R. _____ bénéficie d'une rente entière de l'Assurance invalidité.

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 suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 276 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).

La valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 francs. Interjeté 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, l'appel est recevable.

2.

2.1 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, nn. 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. 1249-1250 ; JT 2011 III 43 et réf.).

2.2 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 ad art. 317 CPC, p. 1265 ; 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).

Les pièces 1 et 2 des appelants sont antérieures à l'audience de jugement et rien n'indique qu'elles n'auraient pas pu être produites devant la première instance. Elles sont donc irrecevables. Quant au certificat médical établi le 17 juin 2014 et produit sous pièce 3, il aurait pu être requis précédemment. Partant, il n'est pas recevable.

3. L'appelante invoque une violation de l'art. 271 CO. Elle soutient que le congé qui lui a été signifié le 13 décembre 2012 constitue un congé de représailles en raison de ses prétentions en baisse de loyer et son opposition à l'exécution de transformations, prétentions qu'elle aurait émises avant la résiliation de son bail.

3.1 A teneur 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) et réprime le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 739). 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, *op. cit.*, 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^e éd., 2008, n. 14 ad art. 271a CO).

Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut quant à elle résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices) ; plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable ; la motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (Lachat, op. cit., p. 741 et les réf. citées). 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. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1; TF 4A_46/2010 du 27 avril 2010 c. 6.1 et les références citées ; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3; Lachat, op. cit., p. 741; CACI 23 novembre 2012/551). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé – étant précisé que la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO) et que, si le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés avant l'ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de celle-ci (Lachat, op. cit., p. 732) –, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (Lachat, op. cit., p. 741).

3.2 L'appelante soutient qu'au cours de l'été 2012, le bailleur lui aurait fait part de son intention d'effectuer des travaux de transformation dans son appartement et qu'elle se serait montrée réticente. Aucun élément ne permet toutefois de corroborer une réticence de l'appelante au cours de l'été 2012. En effet, la pièce à laquelle se réfère l'appelante consiste en un courrier du 27 juin 2012 dans lequel le bailleur exprime son intention d'effectuer des travaux dans l'immeuble dont il est propriétaire à [...], ce qui n'a jamais été contesté, et demande à l'Office de la Population de lui transmettre l'adresse à l'étranger de sa locataire, partie depuis sept mois en Hongrie. Il n'est pas fait état d'une éventuelle opposition de l'appelante. Au contraire, il ressort de cette lettre que le bailleur ne parvenait pas à joindre sa locataire. Ce n'est en réalité que le 18

décembre 2012 que la locataire s'est opposée à des travaux, sous forme de télécopie adressée au fils du bailleur, soit postérieurement à la résiliation du bail intervenue le 13 décembre 2012.

L'appelante prétend en outre qu'elle aurait oralement sollicité du bailleur, au début du mois d'août 2012, une baisse de son loyer fondée sur la diminution du taux hypothécaire. Avec les premiers juges, il y a lieu de constater qu'aucun élément ne permet de corroborer cette déclaration, qui apparaît d'autant moins vraisemblable que le locataire qui entend en cours de bail obtenir une baisse de loyer à cause d'une notable modification des bases de calcul doit la demander par écrit, de préférence par pli recommandé (art. 271a al. 2 1^{re} phr. CO) (Lachat, op. cit., p. 415), ce que l'appelante a fait au demeurant par lettre du 8 novembre 2012.

Du reste, par courrier à la locataire du 19 octobre 2012 déjà, soit antérieurement à la demande de baisse de loyer de l'appelante, le bailleur avait indiqué son intention de résilier le bail à partir du 1^{er} novembre 2012. Par conséquent, on ne saurait soutenir que le congé est la conséquence de la réticence de la locataire aux travaux envisagés par le bailleur ou de la demande de celle-ci en baisse de loyer.

Le grief de l'appelante est en conséquence infondé.

4. L'appelante considère que le bailleur n'a pas démontré un besoin propre. Elle se contente à cet égard de mettre en doute la crédibilité du témoin, fils des bailleurs.

4.1 La présomption du caractère abusif du congé donné dans la période de protection peut 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. Selon la jurisprudence, le besoin urgent ne présuppose

pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité ; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 c. 3.4.3). Le juge en décidera après avoir apprécié toutes les circonstances du cas particulier. Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (TF 4A_23/2009 du 24 mars 2009 c. 3.1). Au demeurant, la relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur justifie la résiliation anticipée du bail, il n'exclut pas toute prolongation de celui-ci (TF 4A_78/2013 du 16 mai 2013 ; TF 4A_79/2014 du 16 mai 2013 ; TF 4A_447/2013 du 20 novembre 2013).

4.2 Les intimés ont rencontré dès le mois de juin 2012 des difficultés conjugales qui les ont conduit, au mois de septembre suivant, à prendre la décision de se séparer. Ne désirant pas divorcer, ils ont estimé que la meilleure solution consistait à prendre des logements séparés, le mari déménageant dans l'immeuble dont il était propriétaire à [...] et se rapprochant de sa fille qui y vivait et pourrait l'aider. F._____ n'a pas cherché à se loger ailleurs que dans l'immeuble dont il est propriétaire. Depuis deux ans, les époux F._____ ont adopté un modus vivendi consistant à vivre séparés dans leur appartement de [...] en faisant chambre à part.

Il n'existe en l'état aucun motif de douter des déclarations du fils des intimés, qui est clairement la personne la mieux placée pour exposer la situation intime de ses parents et les modalités de leur séparation. Le fait que les bailleurs aient choisi de faire chambre à part jusqu'à ce que le mari puisse quitter le logement conjugal pour en laisser la jouissance à son épouse ne saurait faire échec au besoin urgent invoqué par les intimés. Dès lors qu'il est établi que le bailleur a résilié le bail pour des raisons personnelles crédibles, il ne saurait être exigé de celui-ci qu'il

renonce à utiliser l'objet loué. C'est donc à bon droit que les premier juges ont validé la résiliation entreprise.

5. L'appelante prétend qu'une prolongation de quatre ans dès le 31 août 2013 devrait lui être accordée. Elle soutient qu'un déménagement aurait des conséquences particulièrement pénibles sur son état de santé et que les intimés n'ont pas démontré que la vie sous le même toit, nonobstant la rupture du lien conjugal, leur était devenue insupportable.

5.1 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 (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 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).

5.2 Procédant à la pesée des intérêts en présence, les premiers juges ont retenu que le bail litigieux liait les parties depuis cinq ans, que la demanderesse était locataire de l'immeuble depuis le 1^{er} octobre 2000 en vertu de baux précédents, mais n'avait pas fait la démonstration d'un enracinement dans son quartier, qu'une grave pénurie affectait notoirement le marché du logement et que la situation financière de la demanderesse était particulièrement défavorable. Relevant par ailleurs que les intimés n'avaient pas démontré que la demanderesse avait sous-loué sans leur autorisation l'appartement en cause ni démontré l'urgence particulièrement élevée de leur séparation, mais que leur besoin de reprendre l'usage de leur logement afin de concrétiser cette dernière constituait un motif légitime, sérieux, actuel et concret, ils ont estimé qu'il se justifiait d'accorder à la demanderesse une prolongation unique de son bail au 31 mars 2015, soit une durée d'un an et sept mois.

En l'occurrence, l'appelante se contente de produire un certificat médical qui, à supposer recevable (cf. supra c. 2.2), indique uniquement qu'elle n'est pas apte à porter des charges lourdes et qu'elle doit pouvoir bénéficier d'une aide conséquente pour emballer les objets. Ce fait n'est pas pertinent dans la mesure où tout un chacun a besoin d'aide pour déménager et la pénibilité d'un déménagement n'est pas déterminante pour l'octroi d'une prolongation. Pour le surplus, la pesée des intérêts en présence a été soigneusement effectuée par les premiers juges et ne prête pas le flanc à la critique, étant rappelé que, s'agissant d'une question d'appréciation, l'instance d'appel peut s'autoriser une certaine retenue et ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de

l'autorité inférieure (TF 5A_243/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2 ; CACI 16 août 2013/477).

Le moyen de l'appelante est dès lors rejeté.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC. Le jugement attaqué doit être confirmé.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires, arrêtés à 1'316 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à se déterminer.

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 1'316 fr. (mille trois cent seize francs) sont mis à la charge de l'appelante R._____.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 20 août 2014

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 Nicolas Mattenberger (pour R. _____),
- Me Jean Cavalli (pour F. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 31'608 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de

droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :