

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 novembre 2014

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

Art. 266g al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **N.**_____ et **D.**_____, à Lausanne, contre le jugement rendu le 19 mai 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.L.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 19 mai 2014, dont la motivation a été notifiée aux parties le 15 août 2014, le Tribunal des baux a déclaré valable la résiliation de bail adressée le 30 août 2013 par la défenderesse A.L._____ aux demandeurs N._____ et D._____, avec effet au 30 juin 2014, relative à un appartement de trois pièces et hall au 4^e étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne (I), accordé aux demandeurs une seule et unique prolongation du contrat de bail jusqu'au 30 juin 2015 (II), ordonné aux demandeurs de quitter et rendre libres les locaux mentionnés sous chiffre I au 30 juin 2015 au plus tard (III), dit qu'à défaut pour les demandeurs de quitter volontairement ces locaux, l'huissier du Tribunal des baux serait chargé, sous la responsabilité de la Présidente du Tribunal des baux, de procéder à l'exécution forcée de la décision, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux et le concours des agents de la force publique (IV et V), rendu le jugement sans frais ni dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont considéré que la résiliation ne satisfaisait pas aux exigences légales de l'art. 257f al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), dès lors que les comportements reprochés aux locataires n'étaient pas en relation directe avec l'objet loué et qu'aucun avertissement préalable ne leur avait été adressé. Les conditions d'un congé extraordinaire au sens de l'art. 266g al. 1 CO étaient en revanche réalisées, dans la mesure où, par ses démarches (plainte pénale contre B.L._____ et dénonciation de ce dernier auprès des instances dirigeante du parti Z._____), D._____ avait cherché à nuire à la bailleresse et à son fils d'une façon qu'il savait particulièrement hostile et blessante vu l'importance que revêtait ce parti à leurs yeux et les liens d'amitié particuliers unissant leurs deux familles sur cette base. Vu les circonstances, il se justifiait en équité d'accorder aux locataires une unique prolongation de bail d'une année jusqu'au 30 juin 2015.

B. Par acte du 16 septembre 2014, D._____ et N._____ ont fait appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail du 30 août 2013 soit déclarée nulle, subsidiairement annulée. Plus subsidiairement encore, les appelants ont conclu à ce qu'une prolongation de bail d'une durée de quatre ans dès le 30 juin 2014 leur soit accordée.

Dans sa réponse du 5 novembre 2014, A.L._____ a conclu au rejet de l'appel.

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

1. D._____ et A.L._____ sont amis de longue date. Ils se sont rencontrés au sein du parti Z._____ (ci-après Z._____). A.L._____ est la veuve d'[...], qui a lui-même été membre actif de Z._____ durant plus de 50 ans. Au sein de ce parti, D._____ et C.L._____ ont tissé des liens d'amitié très étroits.

A.L._____ et son fils, B.L._____, sont tous deux encore membres de Z._____, alors que D._____ en a démissionné en avril 2013, après plus de vingt-cinq années passées au sein de ce parti.

En date du 18 juin 2001, D._____, en tant que locataire, et C.L._____, en tant que propriétaire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de trois pièces et hall, au 4^e étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, pour un loyer mensuel de 1'620 fr., charges comprises. Ce loyer est passé à 1'624 fr. net, plus 125 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires dès le 1^{er} juillet 2009. Le contrat a été conclu pour une durée initiale du 1^{er} juillet 2001 au 30 septembre 2006 et était renouvelable tacitement aux mêmes conditions de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

L'appartement susmentionné est compris dans un immeuble à caractère familial dans lequel C.L._____ et son épouse occupaient eux-mêmes un appartement. A.L._____ y vit toujours. B.L._____ et son épouse vivent au 3^e étage, au-dessous de l'appartement loué par D._____. La soeur de A.L._____ habite quant à elle un appartement au 1^{er} étage.

D._____ occupe l'appartement litigieux avec son épouse, la demanderesse N._____, et leur fils de huit ans.

C.L._____ est décédé en 2007. C'est son ami D._____ qui a officié lors de son enterrement. Son fils, B.L._____, est alors devenu nu-propriétaire de l'immeuble et sa veuve, A.L._____, en est devenue usufruitière.

2. Depuis la mort de C.L._____, B.L._____ s'occupe principalement de l'immeuble, en collaboration avec la gérance [...] (ci après: la gérance). Ses rapports avec D._____ se sont lentement dégradés à la suite de la mort de son père.

Par courrier recommandé du 11 avril 2011, D._____ a déclaré à la gérance que le propriétaire de l'immeuble lui avait indiqué de manière confuse que son jardin allait être détruit durant la semaine, qu'il souhaitait être informé par écrit de l'intention précise du propriétaire et obtenir un délai car il avait déjà effectué ses plantations pour la saison.

Le 18 avril 2011, D._____ a déposé une plainte pénale à l'encontre de B.L._____, l'accusant d'avoir saccagé son jardin sans l'avertir, détruisant ainsi ses cultures et ses plantations. Il a en outre publié le commentaire suivant à ce sujet sur son blog: "(...) j'ai la chance d'avoir une petite parcelle de jardin de quelques m² au pied de mon logement. (...) Tout a été détruit aujourd'hui. Même ce qui a été

récemment planté, a été arraché. Sans avertissement, sans délai, un propriétaire sans âme a cassé. (...) C'est une histoire sans importance. Mais, la bêtise humaine est sans limite."

Le 5 mai 2011, la gérance a écrit à D._____ que le bail ne faisait pas mention de la jouissance d'un jardin et que dès lors cet usage lui avait été octroyé à bien plaisir. Elle a ajouté qu'aucune plantation n'avait été détruite et que D._____ avait refusé l'autre emplacement qui lui avait été proposé par le propriétaire.

Par courrier du 3 décembre 2011, D._____ a indiqué au procureur qu'il n'accordait pas une importance démesurée à cette affaire mais souhaitait des excuses du propriétaire. Il a expliqué qu'après douze ans de jouissance de cet espace de jardinage, il s'attendait à une lettre du propriétaire, ajoutant qu'il ne voyait pas comment il aurait pu s'opposer à la suppression de son jardin.

Par ordonnance du 8 février 2012, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a ordonné le classement de la procédure pénale, considérant que B.L._____ n'avait causé aucun dommage à la propriété en enlevant la paille que D._____ avait déposée sur le sol ainsi que les tuteurs qu'il avait plantés, lesquels avaient été mis de côté, aucune plantation n'ayant au surplus été détruite.

3. Par courrier du 13 juillet 2012, A.L._____ a notifié à D._____, par l'intermédiaire de la gérance, une hausse de loyer pour le 1^{er} septembre 2012. Le loyer mensuel net de l'appartement a ainsi été augmenté de 1'624 fr. à 1'802 francs. Cette hausse était motivée par l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation ainsi que par des prestations supplémentaires, à savoir la réfection de l'étanchéité de la toiture et des terrasses. D._____ a contesté cette hausse de loyer auprès de la Commission de conciliation du district de Lausanne par requête du 17 août 2012. Aucun accord n'ayant été trouvé entre les parties, la commission a délivré le 12 novembre 2012 une autorisation de

procéder au locataire. Ce dernier a alors ouvert action devant le Tribunal des baux le 6 décembre 2012.

En parallèle à cette procédure judiciaire, le demandeur a adressé plusieurs courriers électroniques au parti Z._____, entre le 1^{er} novembre 2012 et le 12 février 2013. Ainsi, le 1^{er} novembre 2012, il a écrit notamment ce qui suit au président de la section de Lausanne:

"Je voulais te soumettre un problème. Merci d'en discuter au comité de section de Lausanne. Dans mon immeuble où je suis locataire, nous sommes en lutte contre le propriétaire, qui veut augmenter les loyers de 11%. Or, le propriétaire est membre du Z._____ à ma connaissance... en tout cas il y a 2 ans encore. Il s'appelle B.L._____. Je veux savoir s'il est encore membre de notre parti. Car si c'est le cas, je pense que c'est scandaleux et je vais le rendre public."

N'ayant pas obtenu de réponse, D._____ a relancé le président de la section de Lausanne le 13 novembre 2012. Le même jour, celui-ci lui a répondu que B.L._____ était bien membre de Z._____.

Le 20 novembre 2012, D._____ a envoyé un nouveau courriel au président de la section de Lausanne, destiné au comité de section de Z._____ & [...] ([...]), dont le contenu est le suivant:

«(...)

Depuis plusieurs mois, les locataires de mon immeuble sont en lutte contre les augmentations de loyer du propriétaire.

Pour ma part, j'ai reçu une hausse de 11% pour fin septembre 2012, que je conteste en ce moment devant le tribunal des baux, avec l'aide de l'ASLOCA qui veut en faire un combat modèle jusqu'au TF.

Il se trouve que le propriétaire est membre de notre parti.

La position de notre parti sur les questions de logement me paraît claire. Je vois aussi que prochainement une journée de conférence sera organisée par le Z._____ & [...] sur cette question.

Ma demande est simple: peut-on être membre du parti est (sic) avoir une pratique de propriétaire scandaleuse envers ses locataires ?

Comme cette affaire risque bien un jour de venir sur la place publique, car dans la procédure qui suivra son cours, le Z._____ sera concerné...

Il n'est en effet pas anodin qu'un locataire Z._____ soit en lutte contre son proprio Z._____.

Et avant que cela fasse les choux gras d'une certaine presse, voire la nôtre, je propose que le Z._____ prenne les devants.

Je demande au comité de section:

1. De prendre position sur des pratiques scandaleuses d'un propriétaire Z._____ qui augmente ses loyers de manière abusive.
 2. De jouer un rôle de médiation avant que cela sorte sur la place publique
 3. Puis de prendre des mesures disciplinaires en cas de besoin: radiation, exclusion ou demande de retrait du membre pour des questions de cohérence politique (voir article 24 de nos statuts)
- Quoi qu'il en soit, je demande que le comité de section prenne position."

Sans réponse à son précédent courriel, D._____ a déclaré dans un courriel du 3 décembre 2012 qu'il l'envoyait à "quelques élus communaux de Z._____ & [...]. Dans un premier temps, pour élargir le cercle de réflexion (...)".

Une réponse lui est parvenue le même jour, selon laquelle, étant donné qu'il évoquait une mesure aussi sérieuse que l'exclusion - mesure exceptionnelle selon l'art. 24 des statuts du parti -, sa demande avait tout d'abord été examinée par le comité de section, qui privilégiait une médiation avant une procédure d'exclusion et souhaitait le rencontrer et consulter le dossier de l'ASLOCA. Le 21 janvier 2013, D._____ a répondu au comité en ces termes:

"Je serais heureux de prendre connaissance des démarches que vous entendez entreprendre. Et je vous prie de prendre la chose au sérieux, car il peut y avoir une expulsion au programme, car le proprio n'est pas tendre, malgré sa carte du parti. Donc, pour l'heure, je souhaite juste que vous m'indiquiez ce que la section de

Lausanne, son comité me propose de faire. Ensuite, je vous dis mon avis."

Le 3 février 2013, n'ayant pas reçu de réponse, D._____ a relancé le comité en ces termes :

"Je vois que certains ont décidé de faire les morts.

Alors mes questions sont simples:

1. Qui est membre du comité de section pour que j'envoie cette lettre à chacun/e
2. Qui sont les élus du Z._____ & [...] (tous!) pour qu'ils reçoivent cette missive.

Merci de la réponse rapide de la direction de section.

Par ailleurs, si d'ici le 11 février, je n'ai pas de réponse officielle de la section de Lausanne (la mienne) sur ma demande non pas de décision, mais ma demande de démarche que la section peut entreprendre dans ce cas précis, je ferais valoir mes droits au Z._____ & [...] cantonal selon les statuts, puis je continuerais plus loin au cas où... car je n'ai pas l'habitude de laisser tomber mon os.

Pour l'heure, j'imagine que vous avez remarqué que je n'ai pas voulu donner beaucoup de publicité à cette affaire, pour laisser du champ à une médiation possible... mais je suis en train de me demander si je n'ai pas eu tort. (...)

PS 1: je vous ai envoyé le dossier de l'ASLOCA.

(...)"

Le 12 février 2013, D._____ a indiqué qu'il renonçait à sa demande, déclarant avoir compris ce dont son parti était capable, et a refusé la rencontre qui lui était proposée. Il a démissionné de Z._____ en date du 16 avril 2013.

4. Par courrier du 15 avril 2013, la bailleuse a renoncé à l'augmentation de loyer litigieuse et, par formule officielle datée du même jour, a résilié le bail de D._____ avec effet au 31 mai 2013, subsidiairement au 31 juillet 2013. La résiliation était justifiée en ces termes: "Principalement pour manque d'égard envers les voisins, soit de

l'usufruitière et du nu-propiétaire (art. 257f CO). Subsidiairement, pour justes motifs (art. 266g CO)".

Le même jour, B.L. _____ a déposé une plainte pénale contre D. _____ pour dénonciation calomnieuse, lui faisant grief d'avoir déposé plainte pénale contre lui le 18 avril 2011, en sachant qu'il n'avait commis aucun dégât à son jardin, ainsi que d'avoir dénoncé, auprès des instances dirigeantes de Z. _____, l'augmentation de 11% du loyer de son appartement, qualifiant son comportement de scandaleux et suggérant son exclusion du parti. Le 10 mai 2013, le Ministère public de l'arrondissement de Lausanne a rendu une ordonnance de non-entrée en matière.

Par acte du 30 mai 2013, B.L. _____ a interjeté recours contre cette ordonnance, lequel a été rejeté par la Chambre des recours pénale du Tribunal cantonal le 12 juin 2013.

Le 21 juin 2013, D. _____ a adressé un courrier à A.L. _____ dans lequel il admettait que sa démarche auprès de Z. _____ "n'était peut-être pas adéquate, mais [qu'] elle avait au moins l'avantage de tenter une médiation entre camarades du même parti", ajoutant : "Dès lors que nous n'appartenons plus à la même formation politique, je crois que nous pouvons nous concentrer sur l'essentiel: vivre en toute harmonie dans l'immeuble. Je te serais dès lors reconnaissant de tes démarches en ce sens ces prochaines semaines."

Le 3 juillet 2013, A.L. _____ a répondu que, pour vivre en bonne harmonie dans l'immeuble, ce n'était pas seulement à elle qu'il fallait écrire, mais surtout à son fils B.L. _____, chargé de l'entretien de l'immeuble et qui avait des contacts réguliers avec les locataires. Elle a ajouté qu'elle était certaine que son défunt mari n'aurait pas apprécié le dépôt de plainte de D. _____ et sa démarche auprès du parti Z. _____.

La résiliation du 15 avril 2013 ayant été adressée uniquement à D. _____ et non à son épouse, une nouvelle résiliation de bail a été

notifiée aux locataires le 30 août 2013, pour le 31 octobre 2013, subsidiairement le 30 juin 2014, indiquant les mêmes motifs que la précédente. Le courrier accompagnant cette résiliation, rédigé par le conseil de A.L. _____ au nom de celle-ci, en qualité d'usufruitière, et de B.L. _____, en qualité de nu-propiétaire, mentionnait comme motifs de congé le fait que D. _____ avait déposé une plainte pénale à l'encontre de B.L. _____ "pour destruction de jardin", ainsi que les courriels envoyés aux instances dirigeantes du Z. _____ dénonçant le comportement de B.L. _____ en le qualifiant de "scandaleux". Ce courrier indiquait que l'attitude du locataire avait profondément blessé la bailleuse et son fils et qu'habitait le même immeuble, la continuation du bail leur était insupportable et intolérable.

5. D. _____ et N. _____ ont déposé, le 10 septembre 2013, une requête en annulation de congé auprès de la Commission de conciliation du district de Lausanne. La conciliation ayant échoué lors de l'audience du 5 novembre 2013, la commission a délivré une autorisation de procéder aux demandeurs.

Par demande du 6 décembre 2013, D. _____ et N. _____ ont conclu principalement à ce que le Tribunal des baux annule la résiliation de bail qui leur avait été notifiée le 30 août 2013 et subsidiairement à ce qu'il prolonge le bail de quatre ans.

Dans ses déterminations du 10 février 2014, la défenderesse A.L. _____ a conclu au rejet des conclusions de la demande du 6 décembre 2013 et à ce que le Tribunal des baux déclare la résiliation valable principalement pour le 31 octobre 2013 et subsidiairement pour le 30 juin 2014.

A l'audience du 8 mai 2014, les demandeurs ont conclu principalement à la libération des conclusions prises à leur encontre par la défenderesse et subsidiairement au versement d'une indemnité de 50'000 fr. pour le cas où la résiliation serait validée sous l'angle de l'art. 266g CO.

La défenderesse a conclu au rejet de la demande reconventionnelle et subsidiaire des demandeurs.

Lors de cette audience, le Tribunal des baux a procédé à l'audition des parties ainsi que des témoins D.L._____, B.L._____ et [...], gérant chez [...].

B.L._____ a notamment déclaré ce qui suit : "Je connais D._____ depuis les années 80. Mon père était membre de Z._____, D._____ également. (...) Je sais que mon père entretenaient des relations d'amitié très fortes avec D._____. Moi-même j'étais ami avec D._____ à l'époque mais nos relations se sont dégradées depuis le décès de mon père. (...) On a dû faire de très gros travaux en 2011, réfection de la toiture, de l'extérieur. D._____ était concerné par ces travaux comme son appartement se trouve au dernier étage. Je pense que D._____ aurait voulu être plus informé de ces travaux. (...) C'est au moment de ces travaux que je me suis vraiment rendu compte que la situation s'était dégradée entre D._____ et moi. (...) D._____ a commencé ses démarches auprès de Z._____ en novembre 2012. J'en ai eu connaissance 2 ou 3 mois après. Un membre de Z._____ m'a appelé pour avoir des informations concernant le loyer que payait D._____. Je lui ai répondu. Ensuite, quelques semaines après, j'ai eu accès à tous les échanges de mails entre D._____ et le Z._____. Les gens du parti ont été surpris par la démarche de D._____ et n'ont pas donné suite. D._____ a déposé plainte pénale contre moi pour la prétendue destruction du jardin. L'affaire a été classée et je n'ai donné aucune suite. Pour moi c'était fini cette histoire. Après est venue l'histoire des mails avec le parti. Pour moi, c'était extrêmement gênant. D._____ a tenté de nous présenter ma mère et moi comme des profiteurs. Ma mère l'a très mal vécu. J'en ai discuté avec ma mère. C'était l'affaire de trop. Nous avons alors décidé de résilier son bail. Je ne suis pas ami avec D._____ comme l'était mon père. Ma mère a été beaucoup plus touchée par cette affaire que moi-même. Au début, avec D._____ on se disait tu, puis c'est devenu Monsieur D._____ et ensuite il m'a demandé d'arrêter de le tutoyer. Pour moi, c'est pénible de croiser D._____ et pour ma mère

encore beaucoup plus. Parfois lorsqu'elle l'entend dans la cage d'escaliers, elle reste chez elle et attend qu'il soit parti. J'étais déçu de l'attitude de D._____. Mais pour ma mère ce sentiment était encore beaucoup plus fort comme à l'époque elle entretenait des relations d'amitié très fortes avec lui".

D.L._____, frère de feu C.L._____, a déclaré que celui-ci faisait partie du Z._____ depuis son plus jeune âge et qu'il y avait rencontré sa femme et D._____. Son frère et D._____ entretenait des liens très forts; ce dernier avait d'ailleurs bénéficié de différents avantages grâce à leur amitié, en particulier l'usage gratuit d'une place de parc et d'une parcelle de jardin. Son frère avait également toujours soutenu D._____ au sein du parti, notamment lors de sa candidature au [...]. Il avait l'impression que D._____ avait développé un sentiment négatif à l'égard de B.L._____ mais en ignorait la cause. Sa belle-sœur A.L._____ lui avait montré les courriels adressés au Z._____ au début de l'année 2013, étant précisé qu'il ignorait quand elle-même en avait eu connaissance. Lorsqu'elle les lui avait montrés, elle était effondrée. D.L._____ a ajouté que tout le monde se connaissait dans l'immeuble et que sa belle-soeur était particulièrement angoissée à l'idée de croiser D._____, au point que lorsqu'elle l'entendait dans les couloirs, elle se cachait chez elle. Selon lui, compte tenu de l'amitié initiale, il s'agissait davantage d'une sorte de divorce que d'une simple querelle entre locataires.

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]), 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).

Pour déterminer la valeur litigieuse d'une contestation de congé, il convient selon le droit fédéral de prendre en compte le loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation n'était 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).

En l'espèce, 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 dont la valeur litigieuse, calculée selon les principes précités, dépasse 10'000 fr., l'appel est recevable à la forme.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3. Les appelants contestent que l'intimée ait disposé de justes motifs pour leur notifier un congé extraordinaire.

3.1 Selon l'art. 266g al. 1 CO, chacune des parties peut résilier le bail à n'importe quel moment en observant le délai de congé légal si, pour de justes motifs, l'exécution du contrat lui devient intolérable.

Ne peuvent constituer de justes motifs au sens de l'art. 266g al. 1 CO que des circonstances d'une gravité exceptionnelle, qui n'étaient pas connues ni prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne résultent pas d'une faute de la partie qui s'en prévaut (ATF 122 III 262 c. 2a/aa, JdT 1997 I 13). Les circonstances invoquées doivent être si graves qu'elles rendent la poursuite du bail jusqu'à son terme objectivement intolérable; une intolérance ressentie de manière purement subjective ne suffit pas (TF 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 c. 2.3; TF 4A_536/2009 du 2 février 2010 c. 2.4, in SJ 2010 I p. 412; TF 4C.35/2006 du 30 mai 2006 c. 2.1; TF 4C.375/2000 du 31 août 2001 c. 3a, in Pra 2001 n° 177 p. 1073). La manière dont la situation est perçue par la partie qui donne le congé n'est toutefois pas dénuée de pertinence. Les circonstances constitutives d'un juste motif doivent rendre la continuation du bail jusqu'à son terme intolérable non seulement selon une appréciation objective, mais aussi subjectivement. Il n'y a pas de justes motifs s'il apparaît que le cocontractant s'accommode de faits objectivement graves et que ceux-ci ne lui rendent pas insupportable la poursuite de la relation contractuelle. Il a ainsi été admis, dans le cas des justes motifs au sens de l'art. 266g CO, que la partie doit résilier immédiatement le bail après la survenance du juste motif, faute de quoi elle montre par son attitude que celui-ci ne lui rend pas insupportable la continuation du contrat (TF 4A_594/2010 du 12 janvier 2011 c. 2.3; TF 4A_536/2009 du 2 février 2010 c. 2.4; TF 4A_119/2009 du 9 juin 2009 c. 2.3).

Pour dire s'il existe de justes motifs, le juge doit appliquer les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Il doit donc prendre en considération tous les éléments du cas particulier, sans perdre de vue le principe de la sécurité du droit et l'intérêt de l'autre partie au maintien du contrat (TF 4A_536/2009 du 2 février 2010 c. 2.4; TF 4C. 35/2006 du 30 mai 2006 c. 2.1; TF 4C.375/2000 du 31 août 2001 c. 3a).

Peuvent constituer de justes motifs le fait pour le locataire d'être la victime du comportement chicanier des concierges de l'immeuble au point qu'il a dû suivre un traitement médical (cf. arrêt cité in Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 15 ad art. 266g CO), d'adopter un comportement propre à discréditer son partenaire et à lui porter préjudice, ainsi pour le gérant d'un établissement appartenant à un parti politique de passer à l'adversaire (cf. arrêt cité in CPra Bail-Wessner, n. 29 ad art. 266g CO), d'avoir été la maîtresse du bailleur décédé et de bénéficier d'un loyer très avantageux s'agissant d'un bail repris par la veuve du bailleur (exemple cité in Lachat, Le bail à loyer, 2008, ch. 5.5, p. 701) ou d'avoir un comportement pénalement répréhensible vis-à-vis du bailleur (ibidem).

En revanche, dans un arrêt 4A_142/2012 du 17 avril 2012, le Tribunal fédéral a considéré que ne justifiait pas un congé extraordinaire le fait pour un locataire qui contestait une majoration de loyer d'écrire à l'un des actionnaires de la société bailleuse pour lui demander d'intervenir en sa faveur, en lui déclarant que l'administratrice de cette société avait conduit des procédures qui s'étaient soldées par des échecs et qui représentaient à ses yeux un grand gaspillage, qu'elle avait prétendu faussement qu'un logement de 3,5 pièces en comportait 4,5, ce qui constituait "un mensonge de plus", et qu'elle avait été l'objet d'une plainte pénale. Dans un arrêt 4A_636/2012 du 2 avril 2013 au c. 3.1, il a considéré que le fait pour des locataires qui contestaient le loyer initial de demander à l'autorité administrative compétente si les travaux sur lesquels la bailleuse se fondait pour justifier ce loyer initial avaient été autorisés ne constituait pas un juste motif de résiliation. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a rappelé que, contrairement au travailleur, le locataire n'était pas tenu par un devoir particulier de fidélité. Le comportement du locataire consistant à dénoncer à l'autorité compétente une éventuelle violation des règles administratives ne constituait dès lors ni une violation du contrat ni un acte illicite et ne correspondait pas à une situation de chantage ou de menace; il n'était en effet pas possible de reprocher à un locataire d'essayer de faire triompher les prétentions qu'il formulait de

bonne foi en utilisant des voies qui n'étaient prohibées ni par la loi ni par le contrat (ibidem).

3.2 En l'espèce, les premiers juges ont pris en considération le fait qu'en s'adressant au parti Z._____ pour dénoncer les agissements de B.L._____, qu'il qualifiait de scandaleux, et en suggérant son exclusion du parti, l'appelant s'en était pris au fils de la bailleuse en tentant de le discréditer aux yeux du parti. Compte tenu de l'importance que revêtait le Z._____ pour l'époux de l'intimée ainsi que des liens d'amitié qui avaient existé entre celui-ci et l'appelant, cette tentative de déconsidération dépassait le seuil de la tolérance à attendre de la part de l'intimée.

Pour l'appelant, son intervention au Z._____, parti dont les statuts consacrent un droit à présenter des propositions à toute instance, ne visait qu'à mettre en place une médiation et n'était que l'expression de son émotion après s'être senti trahi dans ses convictions politiques et dans son amitié.

Il est constant que les relations entre l'appelant et le fils de l'intimée, celui-ci étant chargé de l'entretien de l'immeuble (cf. lettre de l'intimée 3 juillet 2013, pièce 114) et intervenant aux côtés de sa mère lors de la résiliation du bail alors même qu'il n'est que nu-propiétaire (cf. lettres du conseil de l'intimée du 30 août 2013, pièces 115 et 116), étaient mauvaises dès avant l'intervention de l'appelant auprès du Z._____. En avril 2011, B.L._____ avait en effet délogé l'appelant du jardin qu'il occupait à bien plaisir depuis quelques années et l'appelant a déposé contre lui une plainte pénale (pièce 106). A l'audience du 8 mai 2014, B.L._____ a d'ailleurs admis que c'était lors des travaux entrepris en 2011 qu'il avait réalisé à quel point ses relations avec l'appelant s'étaient dégradées. C'est dans ce contexte que l'appelant, après s'être vu notifier en juillet 2012 une hausse de loyer de quelque dix pour cent, a engagé une procédure pour la contester et a cherché, durant celle-ci, un appui auprès de Z._____. A lire les courriels échangés avec des dirigeants de ce parti, on peut supputer que l'appelant entendait qu'une pression soit exercée sur B.L._____ afin qu'il fasse supprimer ou réduire la hausse en

cause, cela au nom de la protection des locataires prônée par le Z._____, voire sous la menace d'une exclusion de celui-ci. La démarche de l'appelant a consisté à tenter d'impliquer le Z._____ en lui exposant qu'il était prêt à publier l'affaire, ce qui serait compromettant pour le parti puisque serait ainsi révélé un litige entre un bailleur et un locataire tous deux Z._____. Il s'est tout d'abord adressé au comité de la section lausannoise de Z._____, puis a déclaré qu'il avait contacté "quelques élus communaux de Z._____ & [...]". Dans un premier temps, pour élargir le cercle de réflexion..." (cf. courriel du 3 décembre 2012, pièce 113), indiquant ensuite qu'il allait saisir le parti cantonal, respectivement s'exprimer publiquement (cf. les courriels des 21 janvier 2013 et 3 février 2013). Ce procédé n'a apparemment pas fonctionné et les relations entre l'appelant et son parti ont tourné court au point qu'il a démissionné le 14 avril 2013. En procédure, l'intimée n'a pas fait valoir que cette démarche de l'appelant l'aurait discréditée respectivement aurait discrédité son fils B.L._____ aux yeux du parti Z._____, ce d'autant moins qu'elle a exposé que la hausse de loyer en cause était entièrement justifiée par des travaux de rénovation (cf. allégués 58 ss de ses déterminations du 10 février 2014). Elle a en revanche indiqué qu'elle avait été profondément blessée par le comportement de l'appelant, qui selon elle avait "gravement trahi l'amitié que lui portait son défunt mari", de sorte que la continuation du bail était devenue "insupportable et intolérable" (cf. allégués 73 ss de ses déterminations).

S'il est vrai que le comportement de l'appelant peut être critiquable d'un point de vue des convenances, il doit être apprécié dans le cadre du litige en matière de hausse de loyer divisant les parties. Ayant bénéficié par le passé de l'aide du bailleur, l'appelant a entendu en quelque sorte réactiver cette aide par l'intermédiaire du parti politique dont le bailleur et son fils étaient membres. Il s'est déclaré froissé de ce qu'un membre de son parti lui ait notifié une hausse qu'il considérait comme abusive, tandis que l'intimée s'est déclarée froissée de ce que l'appelant avait qualifié sa hausse de loyer d'abusives en s'adressant aux dirigeants du même parti. Cette querelle a eu lieu dans le cadre d'une procédure judiciaire, alors que les relations entre les parties étaient déjà

mauvaises. Il n'apparaît ainsi pas qu'en lui-même, le procédé de l'appelant ait rendu l'exécution du contrat intolérable au sens de l'art. 266g al. 1 CO. Tout comme dans l'arrêt 4A_142/2012 cité plus haut, le locataire a entrepris des démarches qui étaient certes dirigées contre le bailleur mais qui s'inséraient dans le cadre du conflit judiciaire pendant: or, on ne saurait dire que ce conflit, s'il peut certes être souvent pénible pour les parties, constitue en lui-même - et bien qu'en l'espèce, le procédé de l'appelant ait été pour le moins discutable - un juste motif de résiliation. Que le bail ait été conclu eu égard à des relations d'amitié ou que la bailleuse habite l'immeuble dans lequel se trouve l'appartement loué n'autorise pas à retenir plus facilement l'existence d'un tel juste motif, à tout le moins pas dans le contexte d'un litige relatif à une hausse de loyer.

Par ailleurs, force est de constater que l'intimée a réagi de manière tardive au comportement de l'appelant. En effet, B.L._____ a déclaré à l'audience du Tribunal des baux du 8 mai 2014 que l'appelant avait commencé ses démarches auprès du parti Z._____ en novembre 2012 et qu'il en avait eu connaissance 2 ou 3 mois plus tard. Quant au témoin D.L._____, il a déclaré lors de cette même audience que l'intimée lui avait montré les courriels adressés par l'appelant au Z._____ "au début de l'année dernière" - à savoir au début 2013 - et qu'il ignorait quand elle-même en avait eu connaissance. Or, le bail n'a été résilié pour la première fois que le 15 avril 2013. Le fait que l'intimée ait attendu à tout le moins plusieurs semaines avant de résilier le contrat démontre que la poursuite des relations de bail n'était pas intolérable.

Les conditions d'une résiliation prématurée n'ayant pas été réunies, le congé est inefficace ou nul (Weber, in Basler Kommentar, n. 7 ad art. 266g CO, Lachat, op. cit., n. 1.5 p. 662 et n. 2.7 p. 728). Pour le surplus, le fait que le bailleur doive supporter la présence des locataires pour une longue période, compte tenu de l'échéance du bail et du délai de protection de l'art. 271a al. 1 let. e CO est sans pertinence. Il appartenait en effet à la bailleuse de limiter ses risques en notifiant aux locataires une résiliation ordinaire.

4. En conclusion, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la résiliation adressée le 30 août 2013 par l'intimée aux appelants, relative à un appartement de trois pièces et hall au 4^e étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, avec effet au 30 juin 2014, est inefficace.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 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'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée versera aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 4'500 fr. à titre de dépens et de remboursement de l'avance de frais de deuxième instance (art. 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. La résiliation de bail adressée le 30 août 2013 par A.L._____ à N._____ et D._____ avec effet au 30 juin 2014, relative à un appartement de 3 pièces et hall au 4^e étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, est nulle.

II. Le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens.

III. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs), sont mis à la charge de l'intimée A.L._____.

IV. L'intimée A.L._____ doit verser aux appelants N._____ et D._____, solidairement entre eux, la somme de 4'500 fr. (quatre mille cinq cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 12 novembre 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 Nicolas Mattenberger (pour N. _____ et D. _____),
- Me Jacques Micheli (pour A.L. _____).

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 :