

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 27 janvier 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mmes Charif Feller et Courbat, juges  
Greffier : Mme Logoz

\*\*\*\*\*

**Art. 271a al. 1 let. a et e, al. 3 let. a, 272b CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.N.**\_\_\_\_\_, à Prilly, défenderesse, contre le jugement rendu le 16 mai 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **C.**\_\_\_\_\_, à Prilly, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 16 mai 2014, adressé pour notification aux parties le 23 juillet 2014, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail adressée le 20 juin 2013 par la demanderesse C.\_\_\_\_\_ à la défenderesse A.N.\_\_\_\_\_, avec effet au 1<sup>er</sup> novembre 2013, relative à l'appartement de 3.5 pièces sis au rez supérieur de l'immeuble [...], à [...], est valable (I), accordé à la défenderesse une unique prolongation du bail mentionné sous chiffre I ci-dessus au 31 juillet 2014 (II), donné ordre à la défenderesse de quitter et rendre libres de tout occupant et tout objet lui appartenant l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus, ainsi que la place de parc extérieure, au 31 juillet 2014 au plus tard (III), dit que pendant la prolongation de bail accordée sous chiffre II ci-dessus, la défenderesse est autorisée à résilier ledit bail moyennant préavis de trente jours pour la fin d'un mois (IV), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont considéré que le congé litigieux n'avait pas été donné pendant la période de protection de trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail (art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), cette disposition ne trouvant en l'occurrence pas application dans la mesure où la prétention de la locataire ne concernait pas l'exécution de la convention des parties relative aux défauts de la chose louée, mais tendait à obtenir, des loyers ayant été payés deux fois, d'une part la libération en sa faveur des loyers consignés, d'autre part l'autorisation de compenser le loyer du mois de juin 2010 avec un loyer à échoir. Ils ont par ailleurs estimé que le congé donné ne constituait pas un congé de représailles (art. 271a al. 1 let. a CO), dans la mesure où la bailleuse avait démontré que le bail n'avait pas été résilié en relation avec la procédure précitée mais dans le but de s'installer, avec son futur époux, dans l'appartement litigieux. Ils ont dès lors retenu que le congé n'avait pas été donné au mépris des règles de la

bonne foi et qu'il se justifiait, compte tenu des intérêts en présence, d'accorder à la locataire une unique prolongation devant être fixée, en équité, à neuf mois, soit jusqu'au 31 juillet 2014.

**B.** Par acte du 12 septembre 2014, A.N. \_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, à la réforme de ses chiffres I à III en ce sens que la résiliation de bail notifiée à A.N. \_\_\_\_\_ en date du 20 juin 2013 est annulée. Subsidiairement, elle a conclu à la réforme du chiffre II en ce sens qu'une prolongation de quatre ans, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2018 est accordée à A.N. \_\_\_\_\_. Plus subsidiairement, elle a conclu à l'annulation et au renvoi de la cause à l'autorité inférieure pour nouveau jugement dans le sens des considérants.

Le 30 septembre 2014, l'appelante s'est acquittée de l'avance de frais, par 1'486 fr., qui lui avait été demandée.

Dans sa réponse du 5 décembre 2014, C. \_\_\_\_\_ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

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

1. C. \_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis [...], à [...].

A.N. \_\_\_\_\_ est locataire dans cet immeuble d'un appartement de 3.5 pièces, comprenant trois chambres, un hall, une cuisine agencée, une salle de bains-WC, ainsi qu'une véranda. Elle dispose, à titre gratuit et à bien plaisir, d'un jardin et d'une place de parc extérieure.

Le bail à loyer, signé le 24 septembre 1999, commençait le 1<sup>er</sup> octobre 1999 et se terminait le 1<sup>er</sup> novembre 2000, le contrat se renouvelant pour une année 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 et ainsi de suite d'année en année.

Le loyer mensuel a été fixé à 1'350 fr. par mois, charges comprises.

2. Par jugement rendu le 30 mars 2005, la Présidente du Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail notifiée par C.\_\_\_\_\_ à A.N.\_\_\_\_\_ par formule officielle du 2 septembre 2004 avec effet au 30 octobre 2005.

Cette résiliation faisait notamment suite à un courrier de C.\_\_\_\_\_ du 14 juin 2004 par lequel elle demandait à A.N.\_\_\_\_\_ de revoir sa position quant à son refus d'accepter une augmentation de loyer à 1'400 fr., faute de quoi elle exigerait immédiatement son retrait total de la place de jardin, effectuerait le décompte global de chauffage, lui facturerait les plus-values et examinerait la possibilité de résilier son bail dans les délais légaux.

3. Le 9 juillet 2009, la Commission préfectorale de conciliation du district de l'Ouest lausannois a constaté la nullité du congé signifié le 8 mai 2009 à A.N.\_\_\_\_\_ pour l'échéance du bail au 1<sup>er</sup> novembre 2009, considérant, au vu de l'augmentation de loyer proposée par C.\_\_\_\_\_ avec menace de congé en cas de refus de la part de la locataire, qu'il s'agissait d'un congé de représailles.

4. a) A la suite d'une audience tenue le 26 mai 2010 devant la Commission préfectorale de conciliation du district de l'Ouest lausannois, C.\_\_\_\_\_ et A.N.\_\_\_\_\_ ont signé le 16 juin 2010 la convention suivante :

« 1. La bailleuse accepte d'effectuer les travaux de peinture dans l'entier de l'appartement murs et plafonds d'ici au 31 juillet 2010. La bailleuse accepte également de changer le lave-vaisselle d'ici au 30 juin 2010 ;

2. La locataire renonce à demander une réduction de loyer ;

3. Le loyer du mois d'avril 2010 de Fr. 1'320.- reste consigné jusqu'à l'exécution des travaux mentionnés au point 1 ci-dessus. Les autres loyers sont déconsignés en faveur de la bailleuse, il s'agit du compte [...]. Le paiement des loyers reprendra son cours usuel dès le loyer de juin et suivants. ;

4. La locataire s'engage à chauffer son appartement de manière correcte. Il en est de même pour la ventilation de l'appartement ;

5. Moyennant signature par les parties de la présente Convention, parties déclarent ne plus avoir de prétentions à formuler l'une envers l'autre s'agissant des défauts faisant l'objet de la requête de conciliation adressée en date du 21 avril 2010 à la Commissions de conciliation.

6. La locataire s'engage ainsi à retirer la Requête qu'elle avait adressée le 21 avril à la Commission de conciliation. »

b) Par courrier du 31 août 2010, A.N. \_\_\_\_\_ a indiqué au conseil de C. \_\_\_\_\_ qu'elle avait omis d'interrompre l'ordre permanent de virement de son loyer, si bien que la bailleuse avait continué à percevoir les loyers sur son compte privé. Elle en déduisait que les loyers versés sur le compte de consignation devaient lui revenir entièrement. De plus, le loyer du mois de juin ayant été payé deux fois (les 28.05.2010 et 31.05.2010), elle indiquait qu'elle ne ferait pas de virement fin septembre 2010 pour le loyer du mois d'octobre.

Le 30 octobre 2010, A.N. \_\_\_\_\_ a adressé au conseil de C. \_\_\_\_\_ un nouveau courrier afin d'obtenir la libération en sa faveur des loyers consignés. Elle proposait en outre de compenser le loyer du mois de novembre avec le loyer du mois de juin versé deux fois.

Par courrier du 16 décembre 2010, C. \_\_\_\_\_, représentée par R. \_\_\_\_\_, a invité A.N. \_\_\_\_\_ à libérer au plus vite les trois loyers consignés auprès de [...]. Elle a ajouté qu'il semblait effectivement qu'il y ait un, voire deux paiements de trop, ce qu'elle allait examiner et régler avec l'intéressée.

Le 25 janvier 2011, A.N. \_\_\_\_\_ a informé C. \_\_\_\_\_ que les loyers avaient été déconsignés, de sorte qu'elle avait payé quatre loyers

de trop. Elle a indiqué qu'elle cesserait de verser les loyers dès la fin février 2011 et que les paiements reprendraient fin juin 2011.

3. Par notification du 20 juin 2013, C.\_\_\_\_\_, représentée par [...], a résilié le bail de l'appartement de A.N.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> novembre 2013. Le courrier qui accompagnait cette résiliation indiquait que l'appartement serait repris par la propriétaire de l'immeuble ainsi que son futur mari.

4. Le 16 juillet 2013, A.N.\_\_\_\_\_ a adressé à la Commission préfectorale de conciliation de l'Ouest lausannois une requête tendant à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à une prolongation du bail.

5. Le 29 octobre 2013, cette commission a rendu une proposition de jugement prononçant l'annulation de la résiliation du bail, au motif que la bailleresse logeait déjà dans la maison et qu'elle n'avait pas établi que son intérêt était légitime et qu'il devait primer sur l'intérêt de la locataire.

6. a) Par demande du 12 décembre 2013 adressée au Tribunal des baux, C.\_\_\_\_\_ a pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

« I. Le congé notifié à A.N.\_\_\_\_\_ le 20 juin 2013 pour l'échéance du 1<sup>er</sup> novembre 2013 concernant l'appartement de 3.5 pièces, rez-supérieur, sis [...] à [...], est valable.

II. Aucune prolongation de bail n'est accordée à A.N.\_\_\_\_\_.

III. Ordre est donné à A.N.\_\_\_\_\_, de quitter et rendre libres de tout occupant et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers, les locaux sis [...] à [...], soit un appartement de 3.5 pièces au rez-supérieur, ainsi que le jardin et la place de parc extérieure remis à bien plaie, ceci dans un délai que Justice dira. »

b) Par courrier du 19 février 2014, A.N.\_\_\_\_\_ a conclu au rejet de ces conclusions et a pris reconventionnellement les conclusions suivantes :

«- Le congé notifié par C. \_\_\_\_\_ à la locataire, A.N. \_\_\_\_\_ du 20 juin 2013 pour le 1<sup>er</sup> novembre 2013 est annulé selon les articles 271 et 271a CO.

- Subsidiairement, une prolongation de bail pour l'appartement, situé [...], à [...], loué à A.N. \_\_\_\_\_, est accordée de quatre ans, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2017.

- A.N. \_\_\_\_\_ est libre de résilier le bail en tout temps avec un préavis de 30 jours pour la fin du mois. »

A.N. \_\_\_\_\_ a notamment produit une attestation d'P. \_\_\_\_\_ dont la teneur est la suivante :

« Le 14 août 2013 en fin d'après-midi, une personne du nom (sic) X. \_\_\_\_\_ sonne à l'appartement de Madame A.N. \_\_\_\_\_, [...], au rez-de-chaussée. Madame A.N. \_\_\_\_\_ ouvre la porte et cette personne demande à voir Madame C. \_\_\_\_\_.

Madame A.N. \_\_\_\_\_ répond que Madame B.N. \_\_\_\_\_ habite au troisième étage et sonne chez Madame C. \_\_\_\_\_ qui ne répond pas. Madame X. \_\_\_\_\_ demande si Madame A.N. \_\_\_\_\_ est au courant de l'appartement qui sera à louer. Madame A.N. \_\_\_\_\_ répond que non et demande de quel appartement il s'agit. Madame X. \_\_\_\_\_ dit qu'elle sort d'un divorce et qu'elle cherche un appartement de 3,5 pièces ou 4,5 pièces pour vivre avec son fils et que Madame C. \_\_\_\_\_ lui avait dit il y a quelques mois qu'elle aura un appartement de 3,5 pièces qui se libérera pour location. Madame X. \_\_\_\_\_ demande à Mme A.N. \_\_\_\_\_ si c'est son appartement qui va se libérer et Madame A.N. \_\_\_\_\_ répond qu'elle ne sait pas.

Madame X. \_\_\_\_\_ laisse son nom, son numéro de téléphone et son adresse à Madame A.N. \_\_\_\_\_ pour transmission à Mme C. \_\_\_\_\_.

Pendant toute la discussion entre Madame X. \_\_\_\_\_ et Madame C. \_\_\_\_\_, le soussigné se trouvait à la cuisine de l'appartement de Madame A.N. \_\_\_\_\_. Toutes les portes étant ouvertes, il a pu suivre toute la conversation. »

c) A l'audience du Tribunal des baux du 31 mars 2014, R. \_\_\_\_\_, compagnon de C. \_\_\_\_\_, a été entendu en qualité de témoin. Il a expliqué qu'il avait noué une relation amoureuse depuis dix-neuf ans avec la prénommée mais qu'ils n'avaient jamais habité ensemble car il était lui-même marié et son épouse, dépressive, ne voulait pas divorcer. Il avait vécu avec sa femme jusqu'à son décès le 9 septembre 2011. R. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ avaient ensuite décidé de se marier et celle-ci, qui

était déjà séparée de son mari lorsqu'il l'avait connue, avait initié des démarches pour son divorce. Il avait vendu la maison qu'il habitait avec feu son épouse à [...] en novembre 2012 et avait investi dans un appartement à [...], qu'il occupait en attendant qu'il puisse s'installer avec C.\_\_\_\_\_ dans l'appartement litigieux. Celle-ci habitait un studio de quinze mètres carrés, sis au 3<sup>ème</sup> étage du même immeuble, sans ascenseur. L'escalier accédant au dernier étage était en colimaçon très raide. Ayant 76 ans et des problèmes de santé, il a ajouté que l'appartement du rez supérieur serait idéal pour y vivre avec C.\_\_\_\_\_, qui travaillait sur Lausanne et avait, tout comme lui, sa vie sociale à Lausanne. Le témoin a encore expliqué que C.\_\_\_\_\_ s'occupait de la conciergerie et de l'entretien du jardin de l'immeuble et qu'elle n'avait pas d'autre bien immobilier. Elle avait retrouvé du travail depuis le mois de février de cette année après une période d'une année et demie de chômage. Elle travaillait en qualité d'aide à domicile à Lausanne et dans les environs, y compris les samedis et dimanches. N'ayant pas de véhicule, elle se rendait dans les divers endroits où elle travaillait à pied ou en transports publics. C.\_\_\_\_\_ lui avait indiqué que la gérance avait proposé plusieurs appartements à A.N.\_\_\_\_\_, qu'elle avait refusés. Le témoin a encore précisé que C.\_\_\_\_\_ habitait le studio depuis environ sept ans et qu'elle avait occupé auparavant l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage. Il a déclaré ignorer la raison pour laquelle elle avait quitté cet appartement pour le studio du 3<sup>ème</sup> étage.

A la reprise de l'audience le 16 mai 2014, le Tribunal des baux a recueilli les déclarations de la défenderesse A.N.\_\_\_\_\_ qui a notamment expliqué, s'agissant des appartements proposés par la gérance [...], qu'elle avait visité l'appartement sis [...] à [...], qui s'était avéré trop petit et pas assez lumineux ; il était en outre plus cher que celui qu'elle occupait actuellement. Elle avait mis du temps à répondre à la gérance car le locataire procédait à des visites groupées et elle n'avait pas pu aller à la première. S'agissant de l'appartement de [...] à [...], il n'était pas en bon état, de même que l'immeuble ; il était également plus cher que son appartement actuel. Elle n'avait pas réalisé tout de suite qu'elle avait déjà visité cet appartement ; elle ne savait pas pourquoi elle avait

mis autant de temps pour répondre à la gérance mais elle avait eu également plusieurs contacts avec celle-ci. Elle avait également visité d'autres appartements et distribué dans les boîtes aux lettres de plusieurs quartiers des cartes indiquant qu'elle cherchait un appartement. Elle avait récemment visité un appartement qui aurait pu lui convenir mais les locataires avaient finalement décidé de ne pas déménager.

P.\_\_\_\_\_, ami du fils de A.N.\_\_\_\_\_, a été également entendu en qualité de témoin. Il a expliqué qu'il se trouvait un jour du mois de juillet 2013 chez la prénommée pour un cours d'allemand. Une femme avait sonné à la porte et cherchait C.\_\_\_\_\_. Il se trouvait dans la cuisine et n'avait pas tout entendu. Cette personne venait visiter un appartement ; elle avait demandé si elle avait connaissance d'un appartement qui, aux dires de C.\_\_\_\_\_, allait se libérer dans l'immeuble. A.N.\_\_\_\_\_ lui avait répondu qu'elle n'était pas au courant. Le témoin avait encore des contacts de temps en temps avec A.N.\_\_\_\_\_ mais il n'avait pas parlé avec elle du dossier, ni de l'audience. Il a confirmé avoir établi l'attestation du 9 septembre 2013, car A.N.\_\_\_\_\_ le lui avait demandé. Il pensait qu'il y avait une procédure mais il ne savait pas que cette dernière avait reçu son congé.

X.\_\_\_\_\_ a ensuite été entendue en qualité de témoin. Elle a expliqué qu'elle ne connaissait pas A.N.\_\_\_\_\_ et un peu C.\_\_\_\_\_ en tant que voisine. Habitante depuis peu à [...], elle cherchait une place de parc pour son fils, et son ex-mari lui avait conseillé de s'adresser à C.\_\_\_\_\_ car il lui en avait loué une il y avait bien longtemps. Elle s'était rendue chez celle-ci mais elle n'était pas là. Elle avait alors sonné chez A.N.\_\_\_\_\_, qui lui avait proposé de lui laisser ses coordonnées pour les transmettre à C.\_\_\_\_\_. Elle ne cherchait pas d'appartement ni pour elle, ni pour son fils et n'en cherchait pas non plus à l'époque où elle s'était rendue dans l'immeuble.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** Le litige porte sur la validité de la résiliation d'un bail à loyer. 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 (TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010, c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

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).

**1.2** 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.** 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance.

### **3.**

**3.1** Dans un premier grief, l'appelante fait valoir que la résiliation litigieuse doit être annulée car elle serait survenue pendant la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, respectivement de l'art. 271a al. 2 CO. Elle soutient qu'il y aurait eu un litige, dans le cadre de l'exécution de la convention du 16 juin 2010, relatif au remboursement de quatre loyers qu'elle a payés deux fois. Elle explique qu'ayant omis d'interrompre l'ordre permanent de virement de son loyer, les loyers consignés ont également été crédités sur le compte de la bailleuse et qu'elle a en outre versé deux fois le loyer du mois de juin 2010. Selon l'appelante, l'attitude de la bailleuse, qui ne s'est déterminée que le 16 décembre 2010 sur la demande de la locataire du 31 août 2010 tendant à la libération des loyers consignés en sa faveur, démontrerait l'existence d'un litige sur le remboursement des loyers, puisque la bailleuse a persisté à réclamer la déconsignation en sa faveur. Le courrier du 25 janvier 2011 par lequel la locataire a finalement informé la bailleuse que les loyers avaient été déconsignés et que ceux versés deux fois seraient compensés avec les loyers des mois de mars à juin 2011 constituerait un accord implicite de la bailleuse sur les modalités de ce remboursement, celle-ci ne s'étant pas opposée à la compensation, si bien qu'un nouveau délai de protection aurait commencé à courir à compter de cette date.

**3.2** Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure (ch. 1), a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), a renoncé à saisir le juge (ch. 3) ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4).

L'annulation du congé suppose que dans les trois années qui l'ont précédé, les parties se soient trouvées en litige et qu'elles aient

abouti à une solution amiable par suite de concessions du bailleur. L'annulation est donc exclue si l'une des parties a accepté aussitôt et sans discussion une prétention annoncée par l'autre partie (ATF 130 III 563 c. 2.1 p. 566). Savoir s'il y a eu litige entre les parties, selon la jurisprudence précitée, est une question juridique (TF 4A\_383/2012 du 9 octobre 2012 c. 4, rés. JT 2013 II 135). Le fait que, lorsque des travaux sont sollicités, le locataire ait dû envoyer une seconde lettre au bailleur - la première étant restée sans réponse - avant de recevoir immédiatement une suite favorable ne signifie pas qu'il y ait eu litige entre parties. Le silence qui a suivi la première lettre ne peut pas être interprété comme un désaccord du bailleur ; il est possible que celui-ci ait voulu prendre le temps d'étudier la demande et d'envoyer un artisan sur place ou que son inaction ait résulté d'une simple négligence (cf. TF 4A\_393/2012 du 9 octobre 2012 c. 4, rés. JT 2013 II 135).

**3.3** L'appelante a consigné les loyers des mois d'avril à juin 2010 en vue d'obtenir l'élimination de défauts affectant son appartement. Par convention signée le 16 juin 2010, la bailleuse s'est engagée à repeindre l'entier de l'appartement d'ici au 31 juillet 2010 et à remplacer le lave-vaisselle d'ici au 30 juin 2010. Les parties sont convenues que le loyer du mois d'avril 2010, par 1'320 fr., resterait consigné jusqu'à l'exécution desdits travaux, les autres loyers étant déconsignés en faveur de la bailleuse et le paiement des loyers devant reprendre son cours usuel dès le loyer de juin et suivants.

En omettant d'interrompre pendant la période de consignation son ordre permanent de virement du loyer sur le compte privé de l'intimée, l'appelante a singulièrement compliqué les opérations d'exécution de la convention du 16 juin 2010. L'intimée a de son côté tardé à répondre aux courriers des 31 août et 20 octobre 2010 de l'appelante tendant à obtenir la libération en sa faveur des loyers versés sur le compte de consignation. Cette opération n'allait toutefois pas de soi puisque l'établissement bancaire ne pouvait sur la base de la convention intervenue entre parties déconsigner les loyers en faveur de la locataire. Par ailleurs, les courriers précités se bornaient à réclamer la

déconsignation des loyers en faveur de la locataire sans préciser quels étaient les loyers dont l'appelante réclamait le remboursement. On ne saurait dès lors déduire un quelconque désaccord du fait que l'intimée ait eu besoin de temps pour tirer cette situation au clair, compliquée par l'omission de l'appelante. Elle ne s'est jamais opposée à la compensation et n'a pas contesté avoir perçu certains loyers en trop. Au demeurant, la question de savoir si le fait que l'intimée ait persisté à réclamer par courrier du 16 décembre 2010 la déconsignation des loyers en sa faveur serait constitutif d'un litige faisant courir un nouvelle période de protection de trois ans peut demeurer indéterminée au vu de ce qui va suivre.

#### **4.**

**4.1** L'appelante se prévaut d'une violation de l'art. 271a al. 1 let. a CO. Elle soutient que la résiliation litigieuse aurait dû être annulée dès lors qu'il s'agirait d'un congé de repréailles donné en relation avec les litiges en matière de bail qui avaient précédemment divisé les parties. Elle conteste l'appréciation par les premiers juges des témoignages de R.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ et estime que la bailleresse n'est pas parvenue à démontrer la réalité et l'urgence du besoin personnel qu'elle invoque.

**4.2** 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). 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 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). 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). Ainsi, en cas de résiliation ordinaire notifiée durant une période de protection prévue à l'art. 271a al. 1 let. d et e CO, il y a lieu de vérifier si ledit congé remplit les conditions d'un congé extraordinaire prévu à l'art. 271a al. 3 CO, faisant ainsi échec à la présomption d'annulabilité (CdB 2014 p. 88).

Le besoin personnel urgent du bailleur, au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO, est réalisé lorsqu'on ne peut exiger de ce dernier – pour des motifs économiques ou d'autres raisons – qu'il renonce à utiliser l'objet loué. Pour en décider, il y a lieu d'apprécier toutes les circonstances pertinentes du cas particulier. L'urgence doit être non seulement temporelle, mais aussi matérielle. Les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance (TF 4A\_78/2013 du 16 mai 2013 c. 3; TF 4A\_747/2012 du 5 avril 2013 c. 2; ATF 132 III 737 c. 3.4.3; ATF 118 II 50 c. 3d). En outre, le besoin doit être immédiat, réel et actuel. Un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (TF 4A\_78/2013 du 16 mai 2013 c. 4.3; ATF 118 II 50 c. 3c). Déterminer le degré d'urgence requis relève, dans une large mesure, de l'appréciation du juge. Il incombe au bailleur d'établir l'existence d'un besoin urgent (TF 4A\_447/2013 du 20 novembre 2013 c. 4.1; TF 4A\_4A\_569/2013 du 24 mars 2014 c. 2.2).

**4.3** A l'appui de sa notification de résiliation, l'intimée a indiqué vouloir reprendre l'appartement pour elle-même et son futur mari, R.\_\_\_\_\_. Quoi qu'en dise l'appelante, le témoignage de l'intéressé apparaît convaincant. Comme l'ont relevé les premiers juges, l'épouse de R.\_\_\_\_\_ est décédée en septembre 2011, de sorte qu'il est raisonnable d'admettre que l'intimée et ce témoin n'aient envisagé de vivre ensemble qu'après ce décès, vraisemblablement dès 2012. Peu importe à cet égard que le témoin ait acheté un appartement à [...] en juin 2013 ; il apparaît tout à fait raisonnable qu'il ait souhaité, après avoir vendu la maison

conjugale, investir dans un appartement et s'y loger provisoirement, le temps d'emménager avec l'intimée à Lausanne, l'exiguïté et les difficultés d'accès du logement actuel de l'intimée ne leur permettant pas la réalisation d'un tel projet. On ne peut d'ailleurs exclure que l'intimée et R.\_\_\_\_\_ aient anticipé le fait qu'ils allaient au devant d'un litige avec l'appelante, ce qui s'est avéré être le cas, de sorte que l'intéressé a considéré qu'il était opportun qu'il se loge provisoirement à [...]. Le fait que l'intimée et R.\_\_\_\_\_ aient leur centre de vie sociale à Lausanne et que l'intimée ait retrouvé du travail à Lausanne en qualité d'aide à domicile et se déplace en transports publics parlent également en faveur de l'intention du couple de vouloir s'établir dans l'appartement litigieux. L'argument selon lequel l'intimée n'est pas encore divorcée ne résiste pas davantage à la critique, la situation conjugale de la bailleuse n'empêchant pas les intéressés de vivre en couple et de s'établir dans un logement commun. Au demeurant, on ne décèle aucun abus de droit de l'intimée à choisir l'appartement de l'appelante plutôt qu'un des deux autres de l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, pour satisfaire son besoin, de choisir la solution la plus avantageuse pour le locataire.

On ne saurait par ailleurs reprocher aux premiers juges de ne pas avoir retenu le témoignage d'P.\_\_\_\_\_, dès lors que les propos rapportés par ce témoin sont infirmés par les déclarations du témoin X.\_\_\_\_\_. On ne peut simplement se fonder sur le fait que cette dernière en voulait à l'appelante d'avoir demandé son assignation au tribunal pour en déduire une inimitié qui aurait influencé ce témoin en défaveur de l'appelante. En revanche, P.\_\_\_\_\_ est un ami du fils de l'appelante, de sorte qu'on ne saurait faire grief au Tribunal des baux de ne pas s'être laissé convaincre par ses déclarations.

L'intimée ayant établi à satisfaction de droit que le bail à loyer de l'appelante avait été résilié dans le but d'emménager dans l'appartement litigieux avec son compagnon (art. 271a al. 3 let. a CO) et l'appelante ayant échoué pour sa part à démontrer que l'intention de l'intimée n'était pas d'occuper personnellement le logement mais de le remettre en location, il y a lieu de confirmer la validité du congé donné,

celui-ci ne contrevenant au surplus pas aux règles de la bonne foi, particulièrement à l'interdiction du congé de repréailles.

## **5.**

**5.1** L'appelante conclut subsidiairement à une prolongation de bail maximale de quatre ans. Elle se prévaut des circonstances pénibles de la fin du bail pour elle et son fils et estime que l'intimée n'aurait pas justifié d'un besoin propre et urgent conduisant à limiter la durée de la prolongation. Elle se prévaut notamment de la durée du bail, de la difficulté à trouver à se reloger au vu de la pénurie de logement qui sévit dans le canton de Vaud et de ses vaines démarches pour trouver un logement de remplacement. Elle relève que la moyenne de ses revenus d'enseignante sur quatre ans s'est élevée à 40'000 fr. et qu'elle a la charge de son fils de dix-huit ans.

**5.2** L'art. 272 al. 1 CO prévoit que 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. Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans cette limite (art. 272b al. 1 CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de la durée de la prolongation à accorder. Il peut octroyer une première prolongation, à l'expiration de laquelle le locataire pourra cas échéant en solliciter une seconde, ou une prolongation unique, qui englobe la première et la seconde prolongation (Lachat, Le bail à loyer, 2<sup>e</sup> éd., p. 782).

Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Par conséquences pénibles, il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail. 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 (TF 4A\_104/2013 du 7 août 2013 c. 2.3 ; 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, SJ 1991 p. 2, DB 1991 p. 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 précité).

**5.3** En l'espèce, les premiers juges ont estimé, au terme d'une pesée approfondie des intérêts en présence, qu'il se justifiait d'accorder à l'appelante une unique prolongation de bail pouvant être fixée, en équité, à neuf mois, soit jusqu'au 31 juillet 2014.

L'appelante requiert une prolongation maximale de quatre ans. Compte tenu de l'âge de l'intimée et de celui de son compagnon, on ne saurait leur imposer de reporter leur projet de quatre ans. Toutefois, les intéressés n'ont jamais vécu ensemble depuis dix-neuf ans et disposent chacun d'un logement, de sorte qu'il y a lieu de relativiser l'urgence du besoin personnel invoqué par l'intimée. Par ailleurs, si la pénurie de logements à loyers abordables dans la région lausannoise est avérée, particulièrement dans la catégorie d'appartements concernés par les recherches de l'appelante, on relèvera que les recherches infructueuses de l'appelante se sont essentiellement limitées à son quartier, alors même qu'elle travaille à Bussigny-près-Lausanne et que son fils étudie à l'Université de Lausanne. N'ayant point établi avoir de liens particuliers avec le quartier où se situe l'appartement litigieux, l'appelante peut étendre ses recherches à toute la région lausannoise. Par ailleurs, les appartements qui lui ont été proposés, sans être équivalents au logement litigieux, auraient permis à l'appelante de se reloger dans des conditions acceptables, les loyers demandés s'avérant certes plus élevés que le loyer actuel mais demeurant néanmoins supportables, eu égard à la situation financière de l'appelante, qui sans être florissante lui permet néanmoins d'envisager la location d'objets aux loyers supérieurs. Au vu de tout ce qui précède et compte tenu de la pesée des intérêts en présence, il se justifie d'accorder à l'appelante une unique prolongation du bail d'une durée d'une année et neuf mois.

**6.**

**6.1** En conclusion, l'appel doit être partiellement admis et le chiffre II du jugement réformé dans le sens du considérant qui précède.

**6.2** L'appelante succombe sur la question de la validité de la résiliation de bail mais obtient partiellement gain de cause sur la question de la prolongation. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'486 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010]), seront ainsi mis à la charge de l'appelante à raison de quatre cinquièmes, savoir 1'188 fr. 80, et d'un cinquième à la charge de l'intimée, savoir 297 fr. 20. L'intimée doit ainsi verser à l'appelante la somme de 297 fr. 20 à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

**6.3** La charge des dépens est évaluée à 2'000 fr. pour chaque partie, de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge de l'appelante à raison de quatre cinquième et de l'intimée à raison d'un cinquième, l'appelante versera en définitive à l'intimée la somme de 1'200 fr. à titre de dépens réduits de deuxième instance (1'600 - 400).

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est partiellement admis.

**II.** Le jugement est réformé à son ch. II comme il suit :

Une unique prolongation du bail mentionné sous chiffre I ci-dessus est accordée à la défenderesse au 31 juillet 2015.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'486 fr. (mille quatre cent huitante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante par 1'188 fr. 80 (mille cent huitante-huit francs et huitante centimes) et à la charge de l'intimée par 297 fr. 20 (deux cent nonante-sept francs et vingt centimes).
- IV.** L'appelante versera à l'intimée la somme de 1'200 fr. (mille deux cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'intimée C.\_\_\_\_\_ versera à l'appelante A.N.\_\_\_\_\_ la somme de 297 fr. 20 (deux cent nonante-sept francs et vingt centimes) à titre de restitution partielle de l'avance de frais.
- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 janvier 2015

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 :

- Mme Marie-Christine Charles (pour A.N. \_\_\_\_\_),
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour C. \_\_\_\_\_).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :