

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 8 mai 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
Mme Crittin Dayen et M. Perrot, juges  
Greffière : Mme Pitteloud

\*\*\*\*\*

**Art. 18, 271a al. 1 let. a, 271 al. 1 et 272 al. 1 CO ; 4 al. 1 OBLF ;  
247 al. 1 et 317 CPC**

Statuant sur les appels interjetés par **Z.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demandeur, et par **R.**\_\_\_\_\_, à [...], défenderesse, contre le jugement  
rendu le 17 février 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant  
les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal  
considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 17 février 2017, dont les considérants ont été adressés aux parties le 14 juillet 2017, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges ou le tribunal) a prononcé que la résiliation de bail, signifiée au demandeur Z. \_\_\_\_\_ le 11 mai 2015 par la défenderesse R. \_\_\_\_\_ avec effet au 12 septembre 2015, relative au studio de 25 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée extérieur de la maison sise [...], était valable (I), a accordé une unique prolongation du bail portant sur l'appartement susmentionné jusqu'au 30 juin 2017 (II), a réduit le loyer mensuel net de 3 % du 12 octobre 2008 au 13 mars 2016, puis de 5 % à compter du 14 mars 2016 et jusqu'à la fin de la prolongation de bail accordée (III), a dit que la défenderesse était débitrice du demandeur d'un montant de 2'673 fr. correspondant aux parts de loyer perçues en trop entre le 12 octobre 2008 et le 28 février 2017 (IV), ainsi que d'un montant de 23'161 fr. 30, avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 mars 2016, correspondant aux acomptes de frais accessoires versés du 12 octobre 2008 au 30 juin 2016 (V). Le tribunal a donné ordre à la défenderesse d'établir le décompte des frais accessoires 2016/2017 d'ici au 30 novembre 2017 (VI), a libéré les loyers consignés à raison de 2'673 fr. en faveur du demandeur, en paiement du montant alloué sous chiffre IV et le solde en faveur de la défenderesse (VII), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (VIII), a statué sur l'indemnité allouée au conseil d'office du demandeur (IX), a rappelé la teneur de l'art. 123 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) (X) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (XI).

Les premiers juges étaient appelés à statuer sur la demande du locataire Z. \_\_\_\_\_ tendant en substance, d'une part, à faire constater la nullité, respectivement à faire annuler, la résiliation notifiée par la bailleuse R. \_\_\_\_\_, subsidiairement à obtenir une prolongation maximale du bail et, d'autre part, à obtenir une réduction du loyer compte tenu des défauts de la chose louée et la restitution des acomptes de charges. Ils ont tout d'abord considéré qu'il n'existait pas de lien temporel

évident entre les prétentions du demandeur relatives aux défauts de la chose louée et la résiliation litigieuse et que le motif du congé, soit le besoin pour la bailleuse de loger sa mère, était avéré. Ils ont ainsi considéré que le congé n'était pas nul, qu'il ne pouvait pas être annulé en vertu de l'art. 271a al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) et qu'il n'était pas contraire à la bonne foi (art. 271 al. 1 CO), puisqu'il n'existait pas de disproportion flagrante entre les intérêts des parties. Ils ont retenu que le congé litigieux avait des conséquences pénibles pour le locataire, compte tenu de son état de santé et de sa situation financière, de sorte qu'il convenait de prolonger le bail. La pesée des intérêts en présence et la prise en compte des intérêts antagonistes des parties a mené les magistrats à accorder au locataire une unique prolongation au 30 juin 2017.

S'agissant des défauts, l'autorité de première instance a retenu que seules les difficultés d'accès à la buanderie, puis sa fermeture compte tenu d'une fissure apparue dans les conduites, restreignaient manifestement l'usage de la chose louée justifiant une réduction du loyer (art. 259d CO), une remise en état n'étant pas proportionnée. Les premiers juges ont ainsi estimé que le loyer devait être réduit de 3 % pour la période où l'accès à la buanderie avait été entravé, respectivement de 5 % depuis qu'il avait été supprimé.

Concernant les frais accessoires, les premiers juges ont retenu que la réelle et commune intention des parties ne pouvait pas être établie et que, conformément aux règles de la bonne foi et à une interprétation selon le principe de la confiance, le demandeur pouvait et devait comprendre le bail comme prévoyant le paiement d'acomptes provisionnels et, partant, la perception sur la base de décomptes. La production des décomptes par la défenderesse était toutefois inutile, à l'exception du décompte de frais accessoires 2016/2017 à produire dans le délai prévu par l'art. 31 let. b des Règles et usages locatifs du Canton de Vaud (ci-après : RULV). Les premiers juges ont finalement considéré que, faute d'interpellation préalable, le montant dû à titre de remboursement

des acomptes de charges ne devait porter intérêt à 5 % l'an que dès le lendemain de la réception de la convocation à l'audience de conciliation.

**B.**           **a)** Par acte du 14 septembre 2017, Z.\_\_\_\_\_ a interjeté appel contre le jugement du 17 février 2017, en concluant, sous suite de frais et dépens et en substance, principalement à la réforme du chiffre I du dispositif en ce sens que la résiliation du bail soit annulée, ainsi qu'à la suppression du chiffre II. Subsidiairement, il a conclu à la réforme du chiffre II du dispositif en ce sens qu'une prolongation maximale du bail, respectivement d'une durée de trois ans, lui soit accordée. Plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi du dossier de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision. Il a produit un onglet de six pièces sous bordereau, soit trois pièces de forme (pièces 1 à 3) et des certificats médicaux datés des 6 juillet, 8 août et 28 août 2017 (pièces 4 à 6). Il a par ailleurs requis des mesures d'instruction, soit la production par R.\_\_\_\_\_ d'un certificat médical actualisé concernant l'état de santé de sa mère, l'audition de son oncologue en qualité de témoin ainsi que sa propre audition.

Il a également requis l'octroi de l'assistance judiciaire.

Par réponse spontanée du 25 octobre 2017, R.\_\_\_\_\_ a, par son conseil, conclu au rejet de l'appel. Elle a produit un onglet de trois pièces sous bordereau, soit un rapport médical du 17 février 2017 et un certificat médical du 16 août 2017 relatifs à l'état de santé de sa mère (pièces 1 et 2) et diverses factures de mai à septembre 2017 (pièce 3).

**b)** Par acte du 14 septembre 2017, R.\_\_\_\_\_, alors représentée par son conseil, a également interjeté appel contre le jugement du 17 février 2017, en concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les chiffres III à IV du dispositif soient supprimés et que les loyers consignés par Z.\_\_\_\_\_ sur le compte n° [...] auprès de [...] (ci-après : [...]) soient libérés en sa faveur. Elle a produit un onglet de trois pièces sous bordereau, soit un certificat médical daté du 6

septembre 2017 (pièce 2) et des pièces de forme (pièces 1 et 4). La pièce 3, intitulée « tableaux des frais établis par la cliente », n'a pas été produite pour avoir été tracée. L'appelante a par ailleurs requis la production par le Centre Social Intercommunal du dossier de Z.\_\_\_\_\_, en particulier en lien avec la conclusion du bail et des décomptes de chauffage, ainsi que des règlements relatifs à la prise en charge du loyer pour une personne seule.

Par réponse du 26 janvier 2018, Z.\_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel interjeté par R.\_\_\_\_\_. Il a produit deux pièces de forme sous bordereau.

**c)** Le 27 novembre 2017, Z.\_\_\_\_\_ a produit une attestation médicale datée du 8 novembre 2017.

Le 4 décembre 2017, R.\_\_\_\_\_ a, par l'intermédiaire de son avocate, sollicité l'octroi d'un délai pour déposer une réponse à l'appel de Z.\_\_\_\_\_. Un délai de trente jours lui a été imparti le 7 décembre 2017. Le 4 janvier 2018, R.\_\_\_\_\_ a personnellement adressé une réponse datée du 2 janvier 2018 à la Cour de céans.

Le 14 mars 2018, R.\_\_\_\_\_ a adressé des déterminations à la Cour de céans, après avoir demandé un délai pour le faire, par courrier du 26 février 2018. Dans ce courrier, elle annonçait également avoir mis fin au mandat qui la liait à son avocate. Elle a produit une série de pièces, non numérotées, extraites de la procédure de première instance.

**d)** Par ordonnance du 6 décembre 2017, la Juge déléguée de la Cour de céans a accordé l'assistance judiciaire à Z.\_\_\_\_\_ avec effet au 14 septembre 2017, comprenant notamment l'assistance d'un conseil en la personne de Me Alain Pichard.

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

**1.** Le 18 décembre 2008, le demandeur Z.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, et la défenderesse R.\_\_\_\_\_, en qualité de bailleuse, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un studio indépendant situé au rez-de-chaussée extérieur de l'immeuble sis [...]. Le studio se trouve à côté du logement de R.\_\_\_\_\_. Pour rejoindre le studio, il n'y a que deux mètres à parcourir sur un perron couvert.

Le loyer mensuel net a d'abord été fixé à 900 fr., avant d'être diminué à 820 fr. dès le 12 janvier 2009. Un montant de 250 fr. est prévu sous les rubriques 3.3 « acompte de chauffage et eau chaude » et 3.4 « divers » du bail, réunies par une accolade ajoutée de façon manuscrite.

Les Services sociaux ont écrit à plusieurs reprises à Z.\_\_\_\_\_ afin de lui demander des décomptes relatifs aux frais accessoires. Par courriel du 26 janvier 2016, le Service de prévoyance et d'aide sociales a indiqué à R.\_\_\_\_\_ qu'il n'avait pas demandé de décompte des charges et qu'il ne souhaitait pas le faire.

Le 15 décembre 2015, Z.\_\_\_\_\_ a réclamé, par son conseil, les décomptes de frais accessoires des années 2008 à 2015 à R.\_\_\_\_\_.

**2.** Z.\_\_\_\_\_ s'est plaint pour la première fois d'un problème de chauffage dans un courriel du 30 septembre 2010 adressé à R.\_\_\_\_\_, problème dont il s'est ensuite régulièrement plaint au fil des années. Cette question a fait l'objet de nombreux courriers entre les parties. En octobre 2014, Z.\_\_\_\_\_ a notamment informé R.\_\_\_\_\_ d'un problème de chenaux et d'un problème de sifflement. Il ne s'est ensuite plus plaint de défauts de la chose louée jusqu'au courrier de son conseil du 15 décembre 2015.

Par courriel du 11 janvier 2014, R.\_\_\_\_\_ a notamment indiqué à Z.\_\_\_\_\_ qu'elle s'accommodait d'une perte de loyer mensuelle de 220 fr., soit d'environ 12'000 fr., et que les charges avaient augmenté de près de 20 %.

**3.** Le 11 mai 2015, R. \_\_\_\_\_ a, par l'intermédiaire de la régie [...], adressé à Z. \_\_\_\_\_ une résiliation de bail pour le 12 septembre 2015. Un courrier d'accompagnement, également daté du 11 mai 2015, indiquait que, comme elle l'avait déjà exprimé oralement, R. \_\_\_\_\_ souhaitait disposer du logement afin d'y installer sa mère. Celle-ci vit en Allemagne, soit à environ dix heures de voiture du lieu de vie de sa fille. Au vu de son état de santé, elle doit se déplacer avec un déambulateur et nécessite une aide journalière.

**4. a)** Z. \_\_\_\_\_ a saisi le tribunal d'une demande le 11 août 2015 et d'une demande complétée le 13 novembre 2015, au pied de laquelle il a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement au constat de la nullité de la résiliation, datée du 11 mai 2015, subsidiairement à son annulation. A titre subsidiaire, il a conclu à ce qu'une prolongation maximale lui soit accordée.

Dans ses déterminations du 15 janvier 2016, R. \_\_\_\_\_ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par Z. \_\_\_\_\_ et à la confirmation de la résiliation du bail.

Dès le mois de janvier 2016, Z. \_\_\_\_\_ a consigné le loyer sur le compte n° [...] auprès de la [...].

**b)** Z. \_\_\_\_\_ a saisi le tribunal d'une seconde demande le 17 mai 2016, en concluant, avec suite de frais et dépens et en substance, notamment à ce qu'il soit ordonné à R. \_\_\_\_\_ de faire procéder aux travaux nécessaires à la remise en état du studio qu'il louait, à ce que R. \_\_\_\_\_ soit condamnée à réduire le loyer mensuel net d'au moins 50 % pour les mois de novembre à mars relatifs aux années 2008 à 2015, d'au moins 30 % pour les loyers des mois d'avril à octobre relatifs aux années 2008 à 2015, et d'au moins 60 % pour les loyers dès novembre 2015 et ce jusqu'à la réalisation des travaux de remise en état, à ce que la validité de la consignation du loyer auprès de la [...] sur le compte n° [...] soit constatée, à ce qu'il soit autorisé à consigner son loyer sur le compte

susmentionné jusqu'à complète exécution par R.\_\_\_\_\_ des travaux de remise en état, à ce que R.\_\_\_\_\_ soit condamnée à établir les décomptes de frais accessoires de l'immeuble sis à [...], respectivement du studio loué par Z.\_\_\_\_\_, et à les remettre à ce dernier accompagnés des pièces justificatives y relatives, le cas échéant à ce que R.\_\_\_\_\_ soit condamnée à restituer les acomptes de chauffage et autres frais accessoires payés en trop.

Les causes ont été jointes par le tribunal le 3 juin 2016.

**c)** Le 26 janvier 2017, Z.\_\_\_\_\_ a en substance modifié sa conclusion relative aux frais accessoires en ce sens que R.\_\_\_\_\_ soit condamnée à restituer immédiatement l'intégralité des acomptes de chauffage et autres frais accessoires payés par lui entre octobre 2008 et ce jour, soit 25'000 fr., portant intérêt à 5 % l'an dès le 1<sup>er</sup> janvier 2013, et à ce qu'il soit autorisé à refuser de payer les frais accessoires relatifs à son studio, dès le 1<sup>er</sup> février 2017 et jusqu'à ce que les décomptes de frais accessoires lui aient été remis.

**d)** Le tribunal a tenu une dernière audience le 27 janvier 2017.

**5.** Z.\_\_\_\_\_ est au bénéfice d'une rente d'invalidité de 1'475 fr. par mois. Il est atteint d'un cancer pulmonaire de stade avancé depuis septembre 2016 avec une progression de la maladie malgré les traitements. Selon un rapport médical établi le 8 août 2017 par le Dr [...], Z.\_\_\_\_\_ ne peut pas déménager de son domicile à cause de son état de santé ; ensuite de la découverte de multiples métastases en mars 2017, son anxiété s'est démultipliée et il souffre de douleurs métastatiques ; pour des raisons médicales, Z.\_\_\_\_\_ est dans une incapacité évidente d'effectuer un déménagement. Selon un certificat médical établi le 28 août 2017 par les Dresses [...] et [...] du Service d'oncologie médicale du [...], une progression oncologique a été mise en évidence au début du mois de mars 2017, de même qu'une nouvelle progression en juin 2017 avec une atteinte métastatique ; le maintien de Z.\_\_\_\_\_ dans son lieu de vie actuel est important pour assurer un

environnement sécurisant et rassurant et celui-ci n'est pas en mesure d'assurer un déménagement. Selon une attestation des doctoresses susmentionnées du 8 novembre 2017, le pronostic vital de Z.\_\_\_\_\_ est engagé à moyen ou court terme, de sorte qu'il n'est pas en mesure de préparer et/ou réaliser un déménagement.

**6.** Le 6 septembre 2017, le Dr [...] a établi un certificat médical dans lequel il indiquait que la procédure en cours avait des impacts négatifs sur la santé de R.\_\_\_\_\_.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. b CPC) dans les causes dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

Formés en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., les appels sont recevables.

**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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de

procédure civile, JdT 2010 III 115, p. 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135).

**2.2** Aux termes de l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A\_695/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.2.1 ; TF 4A\_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées). A cet égard, on distingue vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance. Ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux. Leur recevabilité en appel est exclue s'ils auraient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, n. 40 p. 150 et les réf. citées). Les conditions de l'art. 317 CPC s'appliquent même lorsque la partie concernée n'était pas assistée d'un avocat en première instance (TF 4D\_8/2015 du 25 avril 2015 consid. 2.3).

En l'espèce, les pièces produites par R. \_\_\_\_\_ (ci-après : la bailleresse appelante ou intimée), sont recevables, s'agissant de pièces de forme, de pièces postérieures à l'audience de débats principaux de première instance ou de pièces figurant déjà au dossier de première instance. On relèvera toutefois que la pièce 3 n'a pas été produite par la bailleresse appelante à l'appui de son acte du 14 septembre 2017, alors qu'elle s'en prévaut sous chiffre III.2 de son appel. A supposer que cette

pièce ait été produite, elle aurait été irrecevable, puisqu'elle aurait pu et dû être produite en première instance déjà. Le fait que la bailleuse appelante n'était pas représentée devant les premiers juges est sans incidence.

Quant aux pièces produites par Z.\_\_\_\_\_ (ci-après : le locataire appelant ou intimé), elles sont, elles aussi, recevables, s'agissant de pièces de forme ou de pièces postérieures à l'audience de plaidoiries finales de première instance.

Pour ce qu'il en est des faits nouveaux invoqués par les parties, s'agissant de vrais novae, recevables - à l'exception de la production des décomptes de charges, conformément à ce qui a été exposé ci-dessus -, ils ont été intégrés à l'état de fait du jugement, dans la mesure de leur utilité pour l'appréciation de la cause (cf. *supra* ch. 5 et 6).

**2.3** L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, CPC annoté, 2011, n. 5 ad art. 316 CPC). L'instance d'appel peut refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; ATF 131 III 222 consid. 4.3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, *op. cit.*, n. 9 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, il n'y a pas lieu d'instruire la cause dans le sens requis par la bailleuse appelante, soit de requérir la production par le Centre Social Intercommunal du dossier du locataire intimé, ainsi que des règlements relatifs à la prise en charge du loyer pour une personne seule,

compte tenu du rejet de ses griefs de violation de la maxime inquisitoire sociale et du droit d'être entendu, à l'appui desquels les mesures d'instruction étaient requises (cf. *infra* consid. 4.4 et 5.3). De plus, ces réquisitions sont tardives, puisqu'elles auraient pu être formulées en première instance déjà (art. 317 CPC).

Quant aux mesures d'instruction requises par le locataire appelant, soit la production par la bailleresse intimée d'un certificat médical actualisé concernant l'état de santé de sa mère, l'audition de son oncologue en qualité de témoin, ainsi que sa propre audition, elles doivent être rejetées. Le premier moyen de preuve requis n'est d'aucune pertinence sur l'issue du litige. Pour le reste, les moyens de preuve déjà administrés sont suffisants, si bien que l'administration des preuves requises ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves tenus pour acquis par la Cour de céans. On relèvera d'ailleurs que la bailleresse a spontanément produit des pièces recevables relatives à l'état de santé de sa mère (cf. *supra* consid. 2.2).

### **3. Appel de R. \_\_\_\_\_**

**3.1** La bailleresse appelante fait premièrement valoir qu'il y aurait urgence à ce qu'elle puisse récupérer l'appartement occupé par le locataire intimé, dès lors que son état de santé se serait dégradé à cause de la procédure en cours et que la cohabitation avec le locataire intimé serait devenue impossible. Elle indique que la froideur des relations entre les parties va finir par avoir raison de sa santé physique et qu'elle a notamment développé des ulcères et des symptômes de dépression grave. Aux dires de la bailleresse appelante, il serait indispensable que non seulement le jugement soit confirmé sur « ce point », mais surtout qu'il le soit « très vite en raison des enjeux de santé ».

**3.2** Il ne s'agit pas là d'un grief à proprement parler, puisque la bailleresse appelante, dans ses conclusions, ne conteste pas la prolongation octroyée au chiffre II du dispositif du jugement entrepris. On y décèle plutôt l'expression d'une volonté que le litige soit réglé au plus

tôt - ce qui ne saurait se faire au détriment du respect des droits procéduraux de chaque partie.

#### **4.**

**4.1** La bailleresse appelante se plaint ensuite de l'appréciation des premiers juges s'agissant des frais accessoires. Elle y voit une violation de l'art. 18 CO ainsi qu'une appréciation arbitraire des preuves. L'appelante bailleresse expose avoir convenu d'une diminution du loyer, avec répercussion sur le montant des charges, afin que les Services sociaux prennent en charge l'entier du loyer. Selon la bailleresse appelante, le locataire savait que les charges étaient perçues à titre forfaitaire. Elle en veut pour preuve le fait que le locataire intimé ne lui a jamais soumis les demandes de décomptes des Service sociaux pour connaître l'état des charges. Si la formulation du contrat de bail est peu claire, l'exécution paisible du contrat durant huit ans démontrerait que les deux parties avaient compris la question des charges et des frais accessoires de la même manière. Ce serait ainsi à tort que les premiers juges auraient omis d'examiner la manière dont les parties avaient exécuté le contrat. La bailleresse appelante prétend que le locataire intimé aurait agi de mauvaise foi et par esprit revanchard en ne contestant l'interprétation du contrat qu'au moment de sa résiliation.

Selon la bailleresse appelante, la volonté commune des parties était claire. Toutefois, si la volonté des parties n'avait pas pu être établie, les premiers juges auraient dû lui impartir un délai pour produire des décomptes en vertu de la maxime inquisitoire sociale et attirer son attention sur les conséquences de l'absence de décomptes, dès lors qu'elle n'était pas assistée d'un avocat. Les premiers juges auraient dû, le cas échéant, estimer le montant des charges avant d'ordonner la restitution des acomptes versés.

De son côté, le locataire intimé soutient que le montant des charges n'aurait pas augmenté au moment de la diminution du montant du loyer. Il affirme par ailleurs avoir requis à maintes reprises

l'établissement de décomptes de charges. Même les Services sociaux auraient compris que les charges étaient perçues sous forme d'acomptes et pas à titre forfaitaire, compte tenu de leurs interpellations (cf. pièce 107). Il se prévaut des autres contrats conclus par la bailleuse appelante, lesquels ne prévoiraient pas, à l'exception d'un seul, de charges forfaitaires. Il n'existerait aucune raison d'exclure le système, présumé, du décompte avec acomptes provisionnels.

## **4.2**

**4.2.1** En présence d'un litige sur l'interprétation d'un contrat, le juge doit tout d'abord s'efforcer de déterminer la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention (art. 18 al. 1 CO). Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté des parties, qu'il s'agisse des déclarations antérieures à la conclusion du contrat, des projets de contrat, de la correspondance échangée, ou encore de l'attitude des parties après la conclusion du contrat (Winiger, Commentaire romand, Code des Obligations I, 2<sup>e</sup> éd., 2012, nn. 15 ss, spéc. nn. 25 et 32 à 34 ad art. 18 CO ; Kramer/Schmidlin, Berner Kommentar, 1986, nn. 22 ss ad art. 18 CO).

Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si les volontés intimes divergent, le juge doit interpréter les déclarations et les comportements selon le principe de la confiance, en recherchant comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (interprétation dite objective ; ATF 133 III 675 consid. 3.3, JdT 2008 I 508).

**4.2.2** Aux termes de l'art. 4 al. 1 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11), si le bailleur perçoit les frais accessoires sur la base d'un décompte, il doit établir celui-ci au moins une fois par an et le

présenter au locataire. L'al. 2 de cette disposition précise que les frais accessoires peuvent être perçus de manière forfaitaire, sur la base d'une moyenne calculée sur une période de trois ans. La liberté contractuelle prévaut dans ce domaine (ATF 132 III 24 consid. 4, AJP 2006 pp. 601 ss). En cas de doute quant au mode de perception des frais accessoire – forfait ou décompte –, il existe une présomption en faveur du second, plus conforme à l'esprit de la loi et au principe des dépenses effectives (Bieri, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer et à ferme [ci-après : CPra-Bail], 2<sup>e</sup> éd., 2017, n. 43 ad art. 257a/257b CO).

Aux termes de l'art. 31 let. b RULV, le décompte détaillé des frais de chauffage et d'eau chaude conforme aux dispositions légales et leur répartition doivent être remis à chaque locataire dans un délai maximum de cinq mois dès la date du bouclage des comptes. Les suppléments ou ristournes sont réglés dans les trente jours qui suivent la réception du décompte.

**4.2.3** La maxime des débats est en principe applicable en procédure simplifiée (TF 4A\_33/2015 du 9 juin 2015 consid. 6.2.2, RSPC 2015 p. 499). L'art. 247 al. 1 CPC atténue toutefois ce principe en imposant au juge un devoir d'interpellation accru : il doit amener les parties, par des questions appropriées, à compléter les allégations insuffisantes et à désigner les moyens de preuve (TF 4D\_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2 et 3.3, RSPC 2014 p. 144, SJ 2014 I 225 ; TF 5A\_211/2017 du 24 juillet 2017 consid. 3.1.3.2, RSPC 2017 p. 538). Le devoir d'interpellation du juge dépend des circonstances concrètes, notamment de la difficulté de la cause, du niveau de formation des parties et de leur représentation éventuelle par un mandataire professionnel. Ce devoir concerne avant tout les personnes non assistées et dépourvues de connaissances juridiques, tandis qu'il a une portée restreinte vis-à-vis des parties représentées par un avocat : dans ce dernier cas, le juge doit faire preuve de retenue. Le devoir d'interpellation du juge ne doit pas servir à réparer des négligences procédurales (TF 5A\_115/2012 du 20 avril 2012 consid. 4.5.2).

**4.3** Les premiers juges ont considéré que la volonté de la bailleuse appelante était de convenir de charges forfaitaires. Toutefois, la volonté du locataire n'était pas établie. Le fait qu'il ait réclamé l'établissement de décomptes tendait à prouver que, pour lui, le bail ne prévoyait pas une perception forfaitaire des frais accessoires. Les premiers juges ont relevé que si le montant du loyer avait été diminué par la bailleuse, le montant des charges était demeuré inchangé. Il y avait lieu d'interpréter les manifestations de volonté des parties selon le principe de la confiance. Les premiers juges ont constaté que le contrat de bail prévoyait une rubrique 3.3 intitulée « Acompte de chauffage et eau chaude » et une rubrique 3.4 « divers », auxquelles la défenderesse avait ajouté, à la main, une accolade pointant sur le montant prévu par les parties de 250 francs. Ainsi, à la lecture du contrat de bail et de l'ajout manuscrit de la bailleuse appelante, le locataire intimé pouvait de bonne foi déduire que le montant de 250 fr. correspondait à un acompte. A aucun endroit du bail, la bailleuse n'avait précisé vouloir appliquer un forfait quant au paiement des charges. En outre, elle n'avait fait état de sa volonté de percevoir les frais accessoires forfaitairement que dans ses courriers adressés aux Services sociaux, sans qu'il soit établi que le locataire intimé en ait eu connaissance. Le locataire intimé ne pouvait et devait comprendre le bail que comme prévoyant le paiement d'acomptes provisionnels et, partant, la perception des frais accessoires sur la base de décomptes.

**4.4** En l'espèce, les premiers juges ont, à juste titre, retenu qu'une volonté réelle et commune des parties n'était pas établie. A l'inverse de ce que soutient la bailleuse appelante, on ne saurait déduire une telle volonté du seul fait que durant huit ans le locataire ne s'est pas plaint, dès lors qu'il pouvait ignorer quels étaient ses droits en la matière. Dans un registre parallèle, le Tribunal fédéral a récemment relevé que le fait pour un locataire d'élever une prétention à l'encontre du bailleur après avoir payé pendant une longue période et sans se plaindre un loyer dont l'augmentation était nulle - ce qu'il ignorait - n'était pas constitutif d'un abus de droit (TF 4A\_637/2016 du 3 mars 2017). Il apparaît en outre, à la lecture des faits de la cause, que la bailleuse appelante a eu des

contacts avec les Services sociaux au sujet des charges, ce qui montre bien qu'elle avait été informée d'une manière ou d'une autre de la problématique. S'agissant de l'interprétation objective et subjective du contrat, la Cour de céans fait sien dans son entier le raisonnement des premiers juges. En effet, compte tenu du fait que le montant des charges n'a pas été diminué, de l'ajout manuscrit de la bailleresse sur le contrat, du fait que la perception forfaitaire des frais accessoires n'est pas mentionnée sur le contrat et du fait qu'il n'est pas établi que le locataire ait eu connaissance des courriers adressés aux Services sociaux, le locataire intimé pouvait de bonne foi déduire que le montant de 250 fr. correspondait à un acompte.

S'agissant de la maxime inquisitoire sociale, dont la violation est dénoncée par la bailleresse appelante, il ne revenait pas aux premiers juges d'impartir un délai à la bailleresse pour qu'elle produise un décompte des charges s'agissant des exercices passés allant du 12 octobre 2008 au 30 juin 2015, puisqu'aucun décompte n'avait été établi ou produit pour ces périodes et qu'il était trop tard pour le faire conformément à ce qui est prévu à l'art. 31 let. b RULV, disposition à laquelle les premiers juges se sont référés s'agissant du décompte à établir pour la période en cours. Cela étant, la date pour présenter le décompte était échue avant même le dépôt des déterminations de la défenderesse, le 15 janvier 2016, de sorte que la maxime citée par la bailleresse appelante ne lui est d'aucun secours pour cette période. En ce qui concerne la période du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016, les premiers juges auraient en revanche pu demander, dans le cadre de l'instruction, qu'un décompte soit établi, les conclusions du demandeur du 17 mai 2016 allant d'ailleurs dans ce sens. En ne le faisant pas, on peut considérer qu'ils ont violé la maxime inquisitoire sociale, ce d'autant plus que la défenderesse n'était plus représentée par un mandataire professionnel à ce stade de la procédure. Quant à la période du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 juin 2017, le tribunal n'a pas violé la maxime inquisitoire sociale, puisqu'un délai a été imparti à la bailleresse pour qu'elle établisse le décompte des frais accessoires 2016/2017. Vu l'issue du litige s'agissant de la question de la prolongation du bail (cf. *infra* consid. 9.4), le décompte des frais

accessoires 2017/2018 devra également être établi par la bailleresse appelante.

Le calcul du montant des charges n'est pas contesté par la bailleresse appelante. Toutefois, compte tenu du fait que la production d'un décompte aurait dû être requise par les premiers juges pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 juin 2016, il convient de réduire de douze mois la période pour laquelle les acomptes devront être remboursés, ce qui représente un montant total de 20'161 fr. 30 ( $[(92 \text{ mois} - 12 \text{ mois}) \times 250 \text{ fr.}] + [250 \text{ fr.} / 31 \text{ jours}] \times 20 \text{ jours}$ ).

Le grief est ainsi partiellement fondé.

## **5.**

**5.1** La bailleresse appelante, alors non assistée d'un avocat, se plaint de n'avoir pas pu bénéficier d'un délai raisonnable pour se déterminer et se préparer, face aux conclusions prises par la partie adverse la veille de l'audience. A cet égard, elle indique qu'elle « aurait pu faire instruire » en demandant aux Services sociaux quelles réponses avaient été données par le locataire intimé aux demandes de précisions au sujet des décomptes de charges, notamment. Pour l'appelante, la violation de son droit d'être entendue serait réalisée.

De son côté, le locataire intimé soulève que la bailleresse appelante n'a pas requis qu'un délai lui soit accordé pour pouvoir faire instruire certains points. Selon le locataire intimé, la bailleresse appelante savait que celui-ci s'était réservé le droit de demander le remboursement des acomptes payés si elle n'établissait pas les décomptes requis. Le droit d'être entendu de la bailleresse appelante n'aurait ainsi pas été violé.

**5.2** Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Ce droit comprend comme noyau celui d'être informé - à savoir de recevoir les différentes prises de position exprimées dans la procédure, qu'elles émanent des autres parties ou, le cas échéant, de

l'autorité intimée (Haldy, CPC Commenté, 2011, n. 3 ad art. 53 CPC) – et de s'exprimer sur ces éléments, oralement ou par écrit (Haldy, op. cit., n. 4 ad art. 54 CPC). Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse ; RS 101] ; Schweizer, CPC Commenté, op. cit., n. 1 ad art. 152 CPC).

Selon l'art. 152 al. 1 CPC, toute partie a droit à ce que le tribunal administre les moyens de preuve adéquats proposés régulièrement et en temps utile. Le tribunal doit administrer une preuve offerte, pour autant qu'elle soit adéquate, autrement dit qu'elle soit apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), de sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective).

**5.3** En l'espèce, la bailleresse appelante a eu l'occasion de se déterminer sur les conclusions de la partie adverse lors de l'audience du 27 janvier 2017. On ne saurait ainsi considérer qu'il y a eu violation de son droit d'être entendue, puisqu'elle a précisément pu s'exprimer sur la question. De plus, le locataire avait d'ores et déjà conclu au remboursement des frais accessoires payés en trop dans sa demande du 17 mai 2016, si bien que la modification du 26 janvier 2017 visait en substance à chiffrer une conclusion d'ores et déjà prise.

Quant à la mesure d'instruction dont la bailleresse appelante fait état, elle n'aurait pas été à même d'amener à un résultat différent, puisque les premiers juges, dans leur analyse sous l'angle d'une

interprétation subjective, avaient à disposition d'autres éléments qui permettaient d'induire que la volonté du locataire lors de la conclusion du bail ne tendait pas à la mise en place d'une perception forfaitaire des frais accessoires (cf. *supra* consid. 4.3). Ainsi, l'éventuelle affirmation allant en sens contraire des Services sociaux n'aurait pas permis de déterminer la volonté du locataire intimé et par voie de conséquence celle, réelle et commune, des parties. Il ressort en outre de la pièce 107 du bordereau du 26 janvier 2017, respectivement de la pièce 56 produite le 31 août 2016, qu'aucun décompte de charges n'a été demandé par les Services sociaux (« Je précise encore que nous n'avons pas demandé de décompte des charges, et que nous ne souhaitons pas le faire »).

Par conséquent, le grief est infondé.

## **6.**

**6.1** Finalement, la bailleuse appelante invoque la prescription. Elle prétend qu'aucune prétention du locataire en paiement, respectivement en remboursement, ne saurait être admise à une date antérieure au 17 mai 2011, dès lors que les conclusions y relatives ont été prises le 17 mai 2016.

Le locataire intimé relève que l'exception de prescription n'a pas été soulevée devant les premiers juges, de sorte que son invocation en procédure d'appel serait tardive.

**6.2** S'agissant de la prescription, le juge ne peut suppléer d'office le moyen en résultant (art. 142 CO). Pour que l'exception de prescription puisse être retenue, il faut que le débiteur ait invoqué un tel moyen selon les formes et dans le délai prescrits par le droit de procédure (TF 4A\_210/2010 du 1<sup>er</sup> octobre 2010 consid. 7.1.1 non publié à l'ATF 136 III 502 ; ATF 112 II 231 consid. 3 ; ATF 66 II 234 ; TF 4A\_459/2009 du 25 mars 2010 consid. 4 ; TF 4A\_56/2008 du 8 octobre 2009 consid. 9.1). C'est en effet le droit de procédure qui détermine jusqu'à quel stade de l'instance l'exception peut être soulevée dans le procès (ATF 80 III 41 consid. 2 ; cf.

ég. ATF 123 III 213). La prescription, en tant qu'exception de droit matériel, ne peut être introduite en appel que si les conditions de l'art. 317 CPC sont remplies (TF 4A\_305/2012 du 6 février 2013 consid. 3.3, RSPC 2013 p. 254 ; cf. ég. TF 4A\_432/2013 du 14 janvier 2014 consid. 2.2, RSPC 2014 p. 258 et TF 4A\_435/2015 du 14 janvier 2016 consid. 2.6, concernant la compensation).

**6.3** En l'espèce, l'invocation de la prescription par la bailleresse appelante au stade de la procédure d'appel seulement est tardive, dès lors que les conditions restrictives de l'art. 317 CPC ne sont pas remplies. Cela étant, l'exception soulevée ne saurait être retenue à ce stade.

**7.** Dans ses conclusions, la bailleresse appelante conteste les chiffres III à VI et le chiffre VII du dispositif du jugement entrepris. La motivation de son appel ne concerne toutefois que le chiffre V, concernant les frais accessoires, et le chiffre VI, par ricochet. Comme aucun développement n'est consacré aux autres problématiques, le jugement doit être confirmé sur ces questions.

Au regard de ce qui précède, l'appel de la bailleresse appelante doit être partiellement admis et le jugement entrepris doit être réformé au chiffre V de son dispositif en ce sens que la bailleresse appelante est débitrice du locataire intimé d'un montant de 20'161 fr. 30, portant intérêt à 5 % l'an dès le 12 mars 2016, correspondant aux acomptes de frais accessoires versés du 12 octobre 2008 au 30 juin 2015. Le chiffre VI du dispositif doit également être modifié en ce sens qu'ordre doit être donné à la bailleresse appelante d'établir le décompte de frais accessoires 2015/2016, 2016/2017 et 2017/2018 dans un délai de cinq mois dès que le jugement sera définitif et exécutoire.

## **8. Appel de Z. \_\_\_\_\_**

**8.1** Le locataire appelant se plaint d'une violation des art. 271a al. 1 let. a et 271 al. 1 CO. A cet égard, il prétend que le besoin urgent

invoqué par la bailleresse intimée serait fallacieux et abusif. Il s'agirait d'un prétexte pour se débarrasser d'un locataire trop revendicateur et pouvoir relouer le studio pour un loyer supérieur. Il en veut pour preuve un courriel lui ayant été adressé le 11 janvier 2014 par la bailleresse appelante (cf. pièce 9). La configuration du studio litigieux serait incompatible avec l'état de santé de la mère de la bailleresse intimée. En particulier, le studio serait parsemé de marches, le bac de douche serait muni d'un rebord conséquent et le studio ne serait pas connecté au reste de la maison. De plus, la bailleresse intimée disposerait d'autres alternatives pour loger sa mère malade, puisqu'elle aurait conclu de nouveaux contrats de bail, nonobstant la procédure en cours. Ce serait ainsi à tort que les premiers juges ont considéré que les prétentions élevées par le locataire appelant n'étaient pas en lien de causalité avec la résiliation de son bail. Il existerait une disproportion choquante entre les intérêts du locataire appelant, au vu de ses graves problèmes de santé et de sa situation précaire, et ceux de la bailleresse intimée, de sorte que le congé devrait être annulé.

De son côté, la bailleresse intimée précise, s'agissant de la configuration du studio, avoir prévu d'y apporter des modifications afin que sa mère puisse y habiter. Elle soutient que c'est uniquement pour une raison objective, soit loger sa mère, qu'elle aurait résilié le bail litigieux, dont la prolongation aurait des conséquences négatives sur sa situation financière.

## **8.2**

**8.2.1** Aux termes de l'art. 271a let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur 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 consid. 4.1) et réprime le congé repréailles, 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, 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, 2011, n. 5 ad art. 271a CO ; Conod, Cpra-Bail, op. cit., 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) 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 consid. 4.1 ; TF 4C.155/2000 du 30 août 2000 consid. 2a, SJ 2001 I 17 ; Bisang et al., Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3<sup>e</sup> 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 et sa preuve apportée par indices ; plus la résiliation est rapprochée dans le temps 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 consid. 4.1 ; TF 4A\_46/2010 du 27 avril 2010 c. 6.1 et les réf. citées ; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 consid. 3.3 ; Lachat, op. cit., p. 741 ; CACI 23 novembre 2012/551). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé, 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).

**8.2.2** Le congé est par ailleurs annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant ; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt

digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fausse. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités ; ATF 140 III 496 consid 4.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

**8.3** Les premiers juges ont considéré que le locataire appelant s'était plaint pour la première fois d'un problème de chauffage dans un courriel du 30 septembre 2010. Cette question avait fait l'objet de nombreux courriers entre les parties, desquels il ressortait par ailleurs que leur relation avait été relativement conflictuelle dès le début. Le locataire ne s'était plus plaint de défauts depuis le mois d'octobre 2014, jusqu'au courrier de son conseil du 15 décembre 2015. La résiliation litigieuse ayant été donnée le 11 mai 2015, il n'y avait pas de lien temporel évident entre celle-ci et les prétentions du locataire appelant. De plus, la bailleuse avait, dès le début et sans varier dans ses explications, motivé le congé litigieux par son besoin d'utiliser le studio pour y installer sa mère. Elle avait apporté la preuve de la réalité du motif, réel, objectif et sérieux, invoqué à l'appui de la résiliation. Ce motif répondait à un intérêt digne de protection, soit permettre à la bailleuse de pouvoir s'occuper de sa mère de façon optimale. Quant aux problèmes de chauffage et d'humidité allégués par le locataire, ils ne constituaient pas un argument qui permettrait de retenir que le motif invoqué par la bailleuse à l'appui du congé constituerait un prétexte, dès lors qu'ils n'étaient nullement établis. De plus, le locataire n'avait pas démontré que le motif invoqué serait un prétexte et que le réel motif serait la volonté de la bailleuse de relouer le studio plus cher. S'il était exact que celle-ci avait à plusieurs reprises écrit au locataire qu'elle pourrait louer le studio plus cher, c'était pour répondre à ses plaintes précitées, en lui rappelant qu'il bénéficiait d'un loyer bas et qu'il ne pouvait dès lors pas attendre un haut niveau de confort, et non pas pour faire état de sa volonté de louer le studio à un loyer plus élevé. Le congé ne saurait ainsi être annulé en vertu de l'art.

271a al. 1 let. a CO. Le congé n'était au demeurant pas contraire à la bonne foi, le motif invoqué par la bailleresse à l'appui de la résiliation litigieuse étant réel, objectif, sérieux et digne de protection. Les premiers juges n'ont pour le surplus pas discerné de disproportion flagrante entre les intérêts du locataire et ceux de la partie bailleresse.

## **8.4**

**8.4.1** Les développements apportés par les premiers juges sont clairs et convaincants, de sorte qu'ils peuvent être repris par la Cour de céans. Dès lors qu'il a été retenu que le besoin de la bailleresse intimée de pouvoir loger sa mère à proximité de son propre logement était établi, on ne décèle pas en quoi les motifs invoqués à l'appui du congé seraient un prétexte, sans qu'il importe de déterminer en définitive si le logement litigieux est la seule solution de logement pour la mère de la bailleresse intimée, une telle analyse allant au-delà du cadre imposé pour résoudre la question de l'existence ou non d'un congé-représailles. Ainsi, la critique du locataire appelant qui porte sur ce point peut souffrir de rester en l'état.

On relèvera encore que le locataire appelant ne démontre pas que les problèmes de chauffage et d'humidité auraient été établis à satisfaction, le contraire ayant été retenu par les premiers juges. De plus, les explications fournies par le locataire à l'appui de son appel reposent en majeure partie sur des faits non allégués, de sorte qu'elles doivent être écartées. En outre, rien n'indique que la bailleresse intimée ne pourra pas procéder à des travaux pour accueillir sa mère dans des conditions optimales. C'est ainsi à raison que les premiers juges ont retenu que le motif invoqué par la bailleresse à l'appui de la résiliation était réel, objectif et sérieux.

**8.4.2** S'agissant de la volonté de la bailleresse de se débarrasser d'un locataire faisant valoir des prétentions, le raisonnement des premiers juges peut également être suivi sur ce point. En effet, les prétentions du locataire remontent à 2010 déjà, les premiers juges ayant pris le soin de mentionner que la relation entretenue par les parties avait été « relativement conflictuelle dès le début », sans qu'un lien apparaisse entre

l'avant-dernière prétention, en octobre 2014, la dernière prétention remontant à décembre 2015, et la résiliation intervenue en mai 2015. C'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que la chronologie de la relation contractuelle en cause rendait peu consistante l'hypothèse d'un congé-représailles. Ce résultat est d'ailleurs validé par le résultat du considérant qui précède (cf. *supra* consid. 8.4.1), qui a trait à la réalité du motif invoqué par la bailleuse à l'appui de la résiliation.

**8.4.3** Concernant la prétendue non-rentabilité de la location du studio litigieux, quoi qu'en dise le locataire appelant, on ne saurait déduire du seul courriel daté du 11 janvier 2014 que le réel motif de l'intimée serait de relouer le studio plus cher. Le locataire appelant ne conteste en particulier pas les précisions apportées par les premiers juges, selon lesquelles si la bailleuse lui avait communiqué plusieurs fois qu'elle pourrait louer le studio plus cher, ces communications répondaient à chaque fois à des plaintes du locataire, afin de lui faire comprendre qu'il bénéficiait d'un loyer bas et qu'il ne pouvait dès lors pas attendre un haut niveau de confort. On ne saurait y voir l'expression d'une volonté réelle de louer l'objet litigieux à un loyer plus élevé à un tiers locataire.

Sur ce point, on ne saurait suivre le locataire dans ses explications.

**8.4.4** S'agissant enfin de la pesée des intérêts en présence, sous l'angle de l'art. 271 al. 1 CO, celle-ci a été correctement effectuée par les premiers juges, étant observé qu'au moment de la résiliation par la bailleuse, la maladie du locataire n'avait pas atteint le stade actuel, l'évolution de celle-ci s'étant accélérée depuis le mois de mars 2017.

En définitive, le grief relatif à l'annulation de la résiliation doit être rejeté.

**9.**

**9.1** Dans un moyen subsidiaire, le locataire appelant fait grief aux premiers juges de ne pas lui avoir accordé une prolongation maximale de la durée du bail. Les premiers juges auraient, compte tenu des attestations médicales produites en première instance, mal apprécié la gravité et les conséquences d'un déménagement sur ses problèmes de santé. Les faits nouveaux, soit la péjoration de son état de santé physique et psychique, impliqueraient d'actualiser les intérêts à prendre en compte pour déterminer la durée de la prolongation du bail, laquelle ne pourrait être que maximale.

De son côté, la bailleuse intimée prétend que la maladie du locataire, respectivement son évolution, ne constituerait pas un fait nouveau. Elle se prévaut par ailleurs de l'impact de la procédure en cours sur son propre état de santé et de celui de la prolongation du bail sur sa situation financière.

**9.2** Aux termes de l'art. 272 al. 1 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 ne le justifient. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire. Il s'agit d'accorder à ce dernier plus de temps qu'il en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux, et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (TF 4A\_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5 ; ATF 116 II 446 consid. 3b, JdT 1991 I 63). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fonde notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, 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 et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Elle pourra également tenir compte du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (TF 4A\_129/2015 du 10 juillet 2015 consid.

2.1 ; ATF 125 I 226 consid. 4c). La pesée des intérêts en fonction de ces critères sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Le juge statue selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC ; TF 4A\_254/2015 du 15 juillet 2015 consid. 6 ; ATF 135 II 121 consid. 2).

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. Lorsque la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne viole pas le droit fédéral (TF 4A\_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.3).

**9.3** Les premiers juges ont considéré que la situation financière du locataire appelant lui permettrait difficilement de s'acquitter d'un loyer plus élevé que celui du studio en cause. Son état de santé constituait également un frein certain dans ses recherches d'un nouveau logement. Il y avait donc lieu de retenir que le congé litigieux avait des conséquences pénibles pour le locataire au sens de l'art. 272 al. 1 CO. De son côté, la bailleuse avait certes un intérêt légitime à récupérer les locaux litigieux, mais il convenait de relever que sa situation était la même depuis quelques années et qu'on pouvait attendre d'elle qu'elle la supporte encore pendant un certain temps. Il se justifiait ainsi d'accorder une prolongation de son bail au locataire appelant.

S'agissant de la durée de cette prolongation, plaidaient naturellement en faveur du locataire sa situation financière et ses problèmes de santé. Toutefois, d'autres éléments faisaient pencher la balance du côté d'une courte prolongation, en particulier le fait que le locataire vive seul, qu'il n'ait aucune charge familiale et que rien ne l'oblige à rester dans la région de la Riviera. Il n'avait au demeurant pas démontré en quoi sa maladie l'empêcherait de déménager maintenant plutôt que dans plusieurs années. Quant à la mère de la bailleuse, elle était en droit d'être prise en charge quotidiennement par sa fille, comme elle le souhaitait, de sorte qu'une unique prolongation au 30 juin 2017

paraissait tenir compte équitablement des intérêts antagonistes des parties.

**9.4** En l'espèce, les développements faits en lien avec les troubles psychiques du locataire appelant ne sont pas pertinents en l'état, dès lors que ces données ont été appréciées par les premiers juges dans leur analyse, ceux-ci ayant indiqué, s'agissant de la durée de prolongation du bail, que les problèmes de santé de l'appelant plaidaient en sa faveur. Toutefois, les magistrats ont relevé, à l'appui de leur considération, que le locataire n'avait pas démontré en quoi sa maladie l'empêcherait de déménager « maintenant plutôt que dans plusieurs années ». Or les faits nouvellement allégués, qui sont recevables quoi qu'en dise la bailleuse intimée (cf. *supra* consid. 2.2), permettent d'établir un tel empêchement, les médecins en charge du locataire appelant indiquant clairement que l'intéressé n'est pas en mesure d'assurer un déménagement, au vu de la progression de son cancer. On peut donc laisser ouverte la question de la prolongation liée à ses troubles psychiques, une autre cause étant venue se superposer sur lesdits troubles.

S'agissant de la durée de la prolongation, au vu de la pesée des intérêts faite par les premiers juges et compte tenu des éléments composant aussi la situation de la bailleuse, et plus particulièrement l'état de santé de sa mère, une unique prolongation de trois ans, soit jusqu'au 30 septembre 2018, apparaît adéquate. Le locataire conclut d'ailleurs au pied de son acte d'appel à ce qu'une prolongation du bail de trois ans lui soit accordée. On relèvera que si, de par son état de santé, le locataire appelant est dans l'incapacité de préparer et/ou de réaliser un déménagement, rien n'indique qu'il ne soit pas en mesure de mandater ou de faire mandater, par l'intermédiaire d'un tiers, tel que son avocat, une entreprise de déménagement qui se chargera de la préparation et de la réalisation du déménagement, ce d'autant plus qu'il est ici question du déménagement d'un studio de 25m<sup>2</sup>.

Au vu de ce qui précède, l'appel du locataire doit être partiellement admis et le chiffre II du dispositif du jugement entrepris doit

être réformé en ce sens qu'une unique prolongation est accordée au locataire jusqu'au 30 septembre 2018.

**10.**

**10.1** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de R.\_\_\_\_\_, arrêtés à 858 fr. (art. 62 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5], seront mis à la charge de l'appelante R.\_\_\_\_\_ à hauteur de 772 fr., soit neuf dixièmes, dès lors qu'elle succombe sur la majeure partie de ses conclusions. Le solde, par 86 fr., soit un dixième, sera ainsi mis à la charge de l'intimé Z.\_\_\_\_\_ (art. 106 al. 2 CPC).

**10.2** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de Z.\_\_\_\_\_, arrêtés à 3'214 fr. (art. 62 TFJC), seront répartis par moitié entre les parties, dès lors que Z.\_\_\_\_\_ succombe sur l'une de ses deux prétentions (art. 106 al. 2 CPC).

**11.** Me Alain Pichard, conseil d'office de l'appelant Z.\_\_\_\_\_, a droit à une rémunération équitable pour ses opérations et débours dans la procédure d'appel (art. 122 al. 1 let. a CPC). Le 11 avril 2018, il a produit la liste de ses opérations. Il indique avoir consacré 17 heures 17 au dossier. Il invoque également des débours par 77 fr. 30.

Pour la rédaction de l'appel, Me Alain Pichard indique 7 heures 30, ce qui est excessif. En effet, l'appel contient de longues considérations sans incidence sur l'issue de la cause, en particulier en lien avec le prétendu caractère fallacieux du besoin du studio. A cela s'ajoute que le dossier était connu du conseil susmentionné, au vu de la procédure de première instance, les faits nouveaux invoqués et admis ne justifiant pas à eux seuls une telle durée. C'est ainsi une durée de 5 heures, soit 2 heures 30 de moins, qui doit être retenue, ce d'autant plus que la durée de rédaction de 3 heures pour la réponse peut être admise.

Il convient également de retrancher 17 minutes pour la rédaction du bordereau, la confection des bordereaux de pièces n'étant pas prise en compte à titre d'activité déployée par l'avocat, s'agissant de travail de secrétariat (CREC 2 août 2016/295 consid. 3.3.3).

D'autres opérations doivent également être réduites, dès lors qu'elles apparaissent inutiles pour la conduite du mandat. En particulier, le téléphone à Madame [...] du Service juridique du [...] le 19 octobre 2017 d'une durée de 10 minutes, le téléphone au Service de prévoyance et d'aides sociales le 24 octobre 2017 d'une durée de 20 minutes, le téléphone au Secteur juridique du [...] le 3 novembre 2017 d'une durée de 5 minutes, ainsi que la correspondance au Service de prévoyance et d'aides sociales le 10 janvier 2018 d'une durée de 10 minutes ne seront pas prises en compte. Ces opérations apparaissent en effet sans lien avec la procédure de deuxième instance, de même que les faits nouveaux invoqués à son appui.

C'est ainsi une durée de 3 heures 32 qui doit être retranchée, dont 2 heures 22 pour la période avant le 31 décembre 2017, et 10 minutes pour la période postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Quant aux frais de photocopies, ils ne seront pas pris en compte, dès lors qu'ils font partie des frais généraux de toute étude d'avocat (CREC 10 août 2016/317). C'est ainsi un montant de 50 fr. 40 qui doit être retranché du montant total des débours.

Pour la période du 14 septembre 2017 au 31 décembre 2017, l'indemnité de Me Alain Pichard peut être arrêtée, au tarif horaire de 180 fr.

(art. 2 al. 1 let. a RAJ [règlement sur l'assistance judiciaire en matière civile du 7 décembre 2010 ; RSV 211.02.3]), à 1'455 fr. (180 fr. x 8 h 05), montant auquel il faut ajouter 14 fr. 30 à titre de débours, plus la TVA de 8 % sur le tout, par 117 fr. 55, ce qui donne un total de 1'586 fr. 85.

Pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 11 avril 2018, l'indemnité de Me Alain Pichard peut être arrêtée, au tarif horaire de 180 fr. (art. 2 al. 1 let. a RAJ) à 1'020 fr. (180 fr. x 5 h 40), montant auquel il faut ajouter 12 fr. 60 à titre de débours, plus la TVA de 7,7 % sur le tout, par 79 fr. 50, ce qui donne un total de 1'112 fr. 10.

L'indemnité totale de Me Alain Pichard doit ainsi être arrêtée à 2'698 fr. 95 (1'586 fr. 85 + 1'112 fr. 10), arrondie à 2'700 fr., TVA et débours compris.

Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

**12.** La charge des dépens est évaluée à 3'800 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) afférents à l'appel de R.\_\_\_\_\_ - doivent être mis à la charge de l'appelante R.\_\_\_\_\_ à raison de neuf dixièmes et de l'intimé à raison d'un dixième, et que ceux de l'appel de Z.\_\_\_\_\_ doivent être partagés par moitié - les dépens y relatifs étant compensés -, l'appelante et intimée R.\_\_\_\_\_ versera en définitive à l'appelant et intimé Z.\_\_\_\_\_ la somme de 3'040 fr. (9/10 - 1/10 de 3'800 fr.) à titre de dépens de deuxième instance.

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

- I. L'appel de R.\_\_\_\_\_ est partiellement admis.
- II. L'appel de Z.\_\_\_\_\_ est partiellement admis.

**III.** Le jugement est réformé aux chiffres II, V et VI de son dispositif comme il suit :

II. Une unique prolongation du bail portant sur l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus est accordée au demandeur jusqu'au **30 septembre 2018**.

V. La défenderesse est débitrice du demandeur d'un montant de

20'161 fr. 30 (vingt mille cent soixante et un francs et trente centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 12 mars 2016, correspondant aux acomptes de frais accessoires versés du 12 octobre 2008 au 30 juin 2015.

VI. Ordre est donné à la défenderesse d'établir le décompte de frais accessoires 2015/2016, 2016/2017 et 2017/2018 dans un délai de cinq mois dès jugement définitif et exécutoire.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

**IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de R.\_\_\_\_\_, arrêtés à 858 fr. (huit cent cinquante-huit francs), sont mis par 772 fr. (sept cent septante-deux francs) à la charge de l'appelante R.\_\_\_\_\_ et par 86 fr. (huitante-six francs) à la charge de l'intimé Z.\_\_\_\_\_ mais assumés provisoirement par l'Etat.

**V.** Les frais judiciaires de deuxième instance afférents à l'appel de Z.\_\_\_\_\_, arrêtés à 3'214 fr. (trois mille deux cent quatorze francs), sont mis par 1'607 fr. (mille six cent sept francs) à la charge de l'appelant Z.\_\_\_\_\_ mais assumés provisoirement par l'Etat et par 1'607 fr. (mille six cent sept francs) à la charge de R.\_\_\_\_\_.

- VI.** L'indemnité d'office de Me Alain Pichard, conseil de l'appelant et intimé Z.\_\_\_\_\_, est arrêtée à 2'700 fr. (deux mille sept cents francs), TVA et débours compris.
- VII.** Le bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenu au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.
- VIII.** L'appelante et intimée R.\_\_\_\_\_ doit verser à l'appelant et intimé Z.\_\_\_\_\_ la somme de 3'040 fr. (trois mille quarante francs) à titre de dépens de deuxième instance
- IX.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Alain Pichard (pour Z.\_\_\_\_\_),
- Mme R.\_\_\_\_\_, personnellement,

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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), le 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).

La greffière :