

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 avril 2018

Composition : M. ABRECHT, président
M. Stoudmann et Mme Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Choukroun

Art. 15 RULV ; 257f CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 23 février 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**_____, à [...], demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 23 février 2017, dont les motifs ont été communiqués aux parties le 8 novembre 2017, le Tribunal des baux a dit que le contrat de bail à loyer conclu le 16 août 2005, par lequel le défendeur B. _____ avait pris à bail un appartement de deux pièces au cinquième étage de l'immeuble sis [...], avait valablement pris fin le 31 décembre 2015 (I), a donné l'ordre à B. _____ de quitter et rendre libre de tous occupants et de tous biens lui appartenant l'appartement mentionné au chiffre I ci-dessus, dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire (II), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que le congé litigieux devait être examiné à l'aune de l'art. 257f CO (Code des obligations ; RS 220), les modalités d'utilisation prévues contractuellement constituant des points essentiels du bail ; ainsi, un usage non conforme à ces modalités correspondait à une violation grave au sens de cette disposition. Les magistrats ont également retenu que l'art. 36 al. 2 f des statuts de la bailleresse - constituée en coopérative - primait sur l'art. 15 RULV (Règles et usages locatifs du canton de Vaud), à propos de la détention d'animaux. Se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral, ils ont considéré qu'une clause contractuelle interdisant la détention d'animaux, notamment un chien, sans autorisation écrite du bailleur, était admissible au regard des art. 19 et 20 CO, ainsi que 27 CC. Par conséquent, en détenant un chien sans autorisation expresse de la gérance, B. _____ avait donné à Z. _____ un juste motif de résilier le bail à loyer, indépendamment du fait qu'il n'était plus coopérateur au moment de la résiliation litigieuse. De plus, cette violation ayant trait à une stipulation qui concernait l'usage de la chose louée, il n'était pas nécessaire, pour déclarer le congé efficace, d'examiner si le maintien du bail était devenu insupportable pour la bailleresse ou les voisins.

B. Par acte du 15 décembre 2017, B._____ a déposé un appel contre ce jugement. Il a conclu, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la notification de résiliation de bail du 4 novembre 2015, avec _____ effet _____ au 31 décembre 2015, portant sur l'appartement qu'il loue à la rue [...], soit considérée comme nulle (I), subsidiairement soit annulée (II). Subsidiairement à sa conclusion II, il a conclu à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans lui soit accordée s'agissant de l'appartement en cause. Encore plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle instruction et jugement dans le sens des considérants.

Par réponse du 6 mars 2018, Z._____ a implicitement conclu au rejet des conclusions prises par B._____ au pied de son appel.

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

1. Z._____, à [...], est inscrite au registre du commerce en tant que coopérative ayant pour but « d'améliorer les conditions de logement de la population et, plus particulièrement, de favoriser, par une action commune, les intérêts économiques de ses membres et à des personnes de revenu modéré, en leur procurant avec ou sans le concours des pouvoirs publics, des habitations à des conditions avantageuses ». A.C._____ en est la présidente et B.C._____ l'administrateur.

Z._____ est reconnue comme étant une organisation d'utilité publique par l'Office fédéral du logement. L'immeuble [...], sis rue [...], a été construit avec l'aide des pouvoirs publics et est soumis à la loi cantonale _____ sur _____ le _____ logement _____ du 9 septembre 1975 (LL ; RSV 840.11). Les conditions d'occupation des logements sont fixées par le règlement du 24 juillet 1991 sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL ; RSV 840.11.2). Les locataires

bénéficient de subventions cantonales et communales et les loyers sont fixés par l'autorité cantonale. L'immeuble est en outre reconnu par l'administration cantonale des impôts comme répondant aux critères de la « pure utilité publique ».

2. a) Le 16 août 2005, B. _____ (ci-après : le locataire) a conclu avec Z. _____ (ci-après : la bailleresse) un contrat de bail à loyer portant sur un appartement subventionné de 2 pièces au cinquième étage de l'immeuble [...] cité plus haut, pour un loyer mensuel de 685 fr., acompte de chauffage, eau et taxes d'épuration compris. Le bail a été conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} septembre 2005 au 1^{er} septembre 2006 et se renouvelait ensuite d'année en année sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le contrat prévoyait notamment que la garantie du loyer se faisait sous la forme d'achat de parts sociales, l'adhésion à la coopérative étant une condition pour la location de locaux (art. 5). En complément à l'art. 9 RULV, le locataire s'engageait à ne pas héberger de chiens, la présence de ceux-ci étant interdite dans l'immeuble (art. 8 let. c).

Selon l'art. 36 al. 2 let. f des statuts de la bailleresse, qui avaient été remis au locataire en annexe au bail selon l'indication figurant au bas de la deuxième page de ce dernier, le fait d'héberger des animaux sans autorisation expresse de la gérance est un des motifs de congé découlant du droit du bail.

Dans le formulaire intitulé « proposition de location », que le locataire a signé le 8 août 2005, il était également indiqué que « la garde de tout animal n'est pas autorisée ».

b) Lors d'une assemblée générale tenue le 17 avril 2007, les statuts de la bailleresse ont été modifiés afin de supprimer l'obligation faite aux locataires d'être simultanément membres-coopérateurs pour pouvoir disposer d'un logement. Les locataires avaient ainsi à choisir entre

le statut « de simple locataire régi par les RULV » - ce qu'avait fait B. _____ - et le statut de coopérant.

Par courriers des 19 avril et 21 mai 2007, la bailleuse a confirmé au locataire qu'il n'était plus un locataire coopérant et qu'il était devenu simple locataire selon les nouvelles dispositions statutaires.

3. Au cours de l'année 2015, le locataire a fait l'acquisition d'un chien de type Husky.

4. a) Les parties sont divisées par deux procédures distinctes, soit celle en relation avec la demande déposée par la bailleuse à l'encontre du locataire en date du 27 novembre 2015 (enregistrée sous référence [...]), tendant à ce que le contrat de bail liant les parties soit considéré comme résilié avec effet au 31 août 2015, et la demande qu'elle a déposée le 7 avril 2016 (enregistrée sous référence [...]), en demandant la jonction des deux causes, tendant à ce que la résiliation du bail soit déclarée valable, ordre étant donné au locataire de quitter l'appartement litigieux à l'échéance du bail, soit au 31 août 2016.

b) Le 22 avril 2016, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction des [...] et [...] et a convoqué les parties à une audience appointée le 28 avril 2016.

c) Dans ses déterminations du 14 juillet 2016, le locataire a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande, en ce sens que la résiliation de bail du 4 novembre 2015, avec effet au 31 décembre 2015, soit considérée comme nulle (I), subsidiairement soit annulée (II). Subsidiairement à sa conclusion II, il a conclu à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans lui soit accordée s'agissant de l'appartement en cause. Il a notamment produit deux attestations - respectivement datées des 14 septembre et 11 novembre 2015 - dans lesquelles ses voisins ont confirmé ne pas être dérangés, de quelque manière que ce soit, par son chien et que l'animal ne faisait pas ses besoins dans les espaces communs de l'immeuble.

d) Le 7 août 2016, la bailleresse a déposé des déterminations dans lesquelles elle a en substance réitéré sa conclusion tendant à ce que le Tribunal valide la résiliation donnée le 4 novembre 2015.

5. a) Une audience a été tenue le 1^{er} septembre 2016, au cours de laquelle le locataire a déposé des déterminations complémentaires. Ont été entendus en qualité de témoins X._____, K._____ et Y._____.

X._____, chef de bureau au Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne, a notamment déclaré que la situation de B._____ avait été régulièrement contrôlée et qu'il avait pu constater que les conditions d'occupation avaient toujours été respectées.

K._____, voisin de B._____, a notamment confirmé que le chien du locataire ne posait aucun problème dans l'immeuble. Le témoin a ajouté que ses enfants étaient contents de croiser le chien et pouvaient le caresser car l'animal était gentil. Il a ajouté ne pas avoir vu le chien faire ses besoins ni dans les communs de l'immeuble, ni contre l'immeuble, mais contre les arbres sur le domaine public et a précisé avoir vu le locataire ramasser les déjections de l'animal à l'aide d'un petit sac.

Y._____, concierge de l'immeuble où habite B._____, a en substance indiqué avoir constaté un jour à 17h30 qu'il y avait de l'urine dans le bac à sable installé pour les enfants de l'immeuble. Son fils de neuf ans et la fille d'une voisine ont indiqué que c'était le chien de B._____ qui avait uriné dans le sable. Il a toutefois admis n'avoir jamais vu personnellement le chien faire ses besoins. Il a encore ajouté que la locataire qui le remplaçait dans son travail de conciergerie lorsqu'il partait en vacances, Mme [...], s'était plainte des poils laissés par le chien sur le tapis de l'ascenseur et sur le paillason de B._____.

b) Le 23 janvier 2017, la bailleresse a contesté l'ensemble des allégués formulés par le locataire dans ses déterminations du 1^{er} septembre 2016 et a réitéré sa conclusion en allocation de dépens.

6. À l'audience du 26 janvier 2017, la bailleresse a indiqué d'entrée de cause qu'elle retirait sa demande du 27 novembre 2015, qui avait pour objet le congé des 28 mai et 30 juin 2015. Le défendeur ne s'y étant pas opposé, le Tribunal a pris acte de ce retrait et a constaté que seul demeurait litigieux le congé donné le 4 novembre 2015.

Au cours de ladite audience, [...], directeur de l'entreprise qui avait installé l'ascenseur dans l'immeuble en cause, a été entendu en qualité de témoin. Il a notamment déclaré qu'à mi-novembre 2015, lors d'un contrôle technique dans l'immeuble, il avait constaté des odeurs d'urine dans la cage d'ascenseur, des traces d'excréments et d'urine dans l'allée et des excréments dans le bac à sable. Il avait attiré l'attention de B.C. _____ sur ces points et sur le fait que l'entrée de l'immeuble était dans un état pitoyable. Le témoin n'a cependant pas pu affirmer que la situation était la même lors de ses visites suivantes dans l'immeuble. Il a ajouté ne pas pouvoir affirmer avoir vu B. _____ avec son chien, ni que les déjections qu'il avait vues étaient précisément le fait de ce chien.

7. Le 23 février 2017, le Tribunal des baux a rendu son jugement sous forme d'un dispositif. À la demande du locataire, il a communiqué sa motivation aux parties le 8 novembre 2017.

En droit :

1.

1.1 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, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse 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 (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; S.J. 2001 I 17 consid. la ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

1.2 En l'espèce, le montant du loyer est de 685 fr., acompte pour chauffage et eau chaude compris. La valeur litigieuse excède ainsi manifestement 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile par le locataire qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

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

3. L'appelant conteste l'appréciation des premiers juges quant à la prééminence des statuts sur les RULV. Il soutient que l'intimée ne pouvait pas se prévaloir de l'art. 1 al. 1 let. b ch. 3 de l'arrêté du Conseil d'Etat pour déroger à l'art. 15 RULV par une disposition qui n'était pas plus favorable au locataire.

3.1

3.1.1 Par arrêté du 20 juin 2014, en application des art. 3 et 12 de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire (LCBD ; RS 221.213.15), le Conseil fédéral a approuvé et reconduit la déclaration cantonale – elle-même reconduite le 21 mai 2014 par le Conseil d'Etat vaudois (RSV 221.317.1, publiée in FAO du 1^{er} juillet 2014) – de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer « Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du Canton de Vaud », ainsi que la dérogation aux dispositions impératives du droit du bail, soit en l'occurrence les art. 2, 19, 22 et 35 RULV. Le contrat-cadre romand s'applique dans les cantons de Genève, Vaud, Neuchâtel, Fribourg, Jura, ainsi que dans sept districts francophones du canton du Valais. Dans le canton de Vaud, le contrat-cadre romand a été intégré ainsi que valablement complété, soit étendu, respectivement précisé, par les RULV (Sulliger/Ansermet, Le contrat-cadre romand de baux à loyer et les Dispositions paritaires romandes et Règles et usages locatifs du canton de Vaud, in CdB 4/02, pp. 97 ss, spéc. nn. 1.14 p. 101 et 1.20 p. 103 ; Roncoroni, Zu den zwei ersten allgemeinverbindlich erklärten Rahmenmietverträgen der Schweiz, in mp Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht 1/04, pp. 1 ss., spéc. pp. 3 et 13). Ont ainsi été mises à jour, dans la foulée, les anciennes RULV, datant de 1970 (Sulliger/Ansermet, op. cit., n. 2.1, p. 109).

3.1.2 Aux termes de l'art. 3 LCBD, à la requête de toutes les parties contractantes, le Conseil fédéral peut autoriser qu'il soit dérogé à des dispositions impératives du droit du bail lorsque le contrat-cadre est conclu par des organisations représentatives qui défendent les intérêts des bailleurs ou des locataires (al. 1 let. a), lorsqu'il offre aux locataires une protection pour le moins équivalente à celle du droit ordinaire contre les loyers abusifs, d'autres prétentions abusives et contre les résiliations (al. 1 let. b) et lorsqu'il est pour le surplus conforme aux dispositions impératives du droit fédéral et cantonal (al. 1 let. c). Sont réputées représentatives les organisations qui défendent à titre principal les intérêts

des bailleurs ou des locataires depuis dix ans au moins à teneur de leurs statuts

(al. 2 let. a) et dont les membres représentent au moins 5 pour cent des bailleurs ou des locataires du territoire concerné ou ont conclu, directement ou indirectement, dix pour cent au moins des baux à loyer dudit territoire (al. 2 let. b). Le contrat-cadre ne peut cependant pas déroger aux art. 266l à 266o CO (forme de la résiliation) (al. 3 let. a), 269 et 269d CO (protection contre les loyers abusifs ou d'autres prétentions abusives) (al. 3 let. b), 270e CO (validité du bail pendant la procédure de contestation) (al. 3 let. c), 271, 273ter al. 4 et 5 CO et 273a al. 1 CO (protection contre les résiliations abusives) (al. 3 let. d) et 274 à 274g CO (autorités et procédure) (al. 3 let. e). Par ailleurs, le contrat-cadre ne peut pas déroger à l'art. 270 CO (contestation du loyer initial) si le ou les cantons concernés ont déclaré obligatoire l'usage de la formule officielle mentionnée à l'art. 269d (art. 270 al. 2 CO) (al. 4 let. a). Il ne peut pas restreindre le droit du locataire de demander une diminution du loyer (art. 270a CO) ou de contester une majoration de loyer (art. 270b CO) (al. 4 let. b). Le Conseil fédéral règle la procédure de délivrance de l'autorisation ; il entend les cantons concernés (al. 5).

L'octroi de la force obligatoire à un contrat-cadre confère ainsi une portée impérative aux dispositions de ce dernier dans son champ d'application à raison du lieu et de la matière (art. 5 al. 1 LCBD). Cela se justifie au nom de la paix du logement (cf. art. 6 let. c LCBD), ainsi que de la clarté et de la sécurité du droit (Roncoroni, op. cit., p. 22 in initio). Il faut cependant réserver les dérogations préexistantes du contrat de bail liant les parties qui seraient plus favorables à la partie locataire, de sorte que la doctrine admet que les dispositions du contrat-cadre ont valeur de règles semi-impératives (Sulliger/Ansermet, op. cit., n. 3, pp. 116-117 ; Roncoroni, op. cit., p. 21).

Sous cette réserve, les dispositions qui résultent des RULV sont donc de force obligatoire sur tout le territoire cantonal et pour tous les baux à loyer d'habitation ainsi que commerciaux, sauf trois exceptions : les parties peuvent déroger à l'art. 8 RULV concernant les frais

accessoires ; la force obligatoire ne s'étend pas aux logements ayant fait l'objet de mesures d'encouragement des pouvoirs publics ; enfin, le but et les dispositions statutaires des sociétés coopératives doivent être respectés dans l'application et l'interprétation des RULV (cf. Sulliger/Ansermet, op. cit., nn. 2.6-2.13, pp. 110-111).

3.2 En l'espèce, c'est à raison que l'appelant fait valoir que l'intimée ne correspond pas, de fait, à la définition de la coopérative d'habitation puisqu'elle ne compte depuis longtemps plus aucun coopérateur-locataire. Toutefois, comme l'ont relevé les premiers juges, il n'en demeure pas moins que l'intimée est reconnue officiellement en tant que coopérative de construction et d'habitation. Elle remplit son but statutaire qui consiste, notamment, à mettre à disposition de personnes à revenu modéré les logements de l'immeuble litigieux. De plus, les conditions d'occupation de ces appartements sont fixées par la loi, les loyers perçus sont soumis au contrôle de l'Etat et les locataires bénéficient de subventions, dès lors que l'immeuble a été construit avec l'aide des pouvoirs publics. Il s'agit donc bien, malgré la particularité soulignée par l'appelant, d'une coopérative au sens de l'arrêté du Conseil d'Etat, qui ne soumet pas la clause d'exclusion à des conditions particulières. Par conséquent, une dérogation aux RULV était en théorie possible dans le cas d'espèce.

4. En second lieu, l'appelant rappelle que lors de l'assemblée générale du 17 avril 2007, les statuts de l'intimée ont été modifiés afin de supprimer l'obligation faite aux locataires d'être simultanément membres-coopérateurs pour pouvoir disposer d'un logement. Les locataires avaient à choisir entre le statut « de simple locataire régi par les RULV » et le statut de coopérant. L'appelant ayant choisi le statut de « simple locataire régi par les RULV », il était donc fondé, de bonne foi, à se prévaloir des dispositions relativement impératives des RULV, dont l'art. 15 RULV, selon lequel « La détention de chiens, chats ou autres animaux est tolérée, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords ».

4.1 Selon l'art. 18 al. 1 CO, pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions et dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. La jurisprudence a déduit de cette disposition qu'il convenait de chercher à déterminer en premier lieu la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective) et, si celle-ci n'était pas établie ou si les volontés intimes divergeaient, d'adopter la méthode d'interprétation selon le principe de la confiance (interprétation objective) (ATF 132 III 626 consid. 3.1 et les références citées, JdT 2007 I 423 ; ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées). Cette dernière méthode consiste à rechercher le sens que chacune des parties pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de l'autre, en tenant compte des termes utilisés ainsi que du contexte et de l'ensemble des circonstances dans lesquelles elles ont été émises (ATF 133 III 61 consid. 2.2.1 ; ATF 125 III 305 consid. 2b et les références citées). Subsidiairement, si l'interprétation selon le principe de la confiance ne permet pas de dégager le sens de clauses ambiguës, celles-ci sont à interpréter en défaveur de celui qui les a rédigées, en vertu de la règle « in dubio contra stipulatorem » (ATF 133 III 61 consid. 2.2.2.3 ; ATF 122 III 118 consid. 2a, JdT 1997 I 805 ; TF 4A_667/2016 du 4 avril 2017 consid. 3.2).

4.2 En l'espèce, dans ses nouveaux statuts adoptés lors de son assemblée générale du 17 avril 2007, l'intimée a précisé que les locataires qui avaient choisi le statut de simple locataire étaient régis par les RULV. Cette précision n'a de sens que si elle implique un changement par rapport à la situation antérieure. Si la bailleuse entendait s'en tenir aux conditions antérieures, cette mention n'aurait pas eu lieu d'être, puisqu'il aurait au contraire fallu préciser qu'en dérogation aux RULV, les clauses contractuelles contraires restaient valables. Cette indication ne peut objectivement et de bonne foi que se comprendre dans le sens que désormais, le régime applicable à la relation contractuelle sera régi exclusivement par les RULV. Par cette communication, l'intimée a exprimé

de manière univoque sa volonté de renoncer aux dérogations que l'arrêté lui aurait pourtant permis de maintenir. Dans ces conditions, l'appelant était fondé à se prévaloir des dispositions impératives des RULV citées par l'intimée et à en déduire qu'il avait le droit de détenir un chien, aux conditions posées par les RULV.

5. Il convient dès lors d'examiner si l'appelant a contrevenu aux RULV dans une mesure justifiant l'application de l'art. 257f al. 3 CO.

5.1

5.1.1 Aux termes de l'art. 257f al. 3 CO, lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat; les baux d'habitation et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Cette disposition vise un cas particulier d'inexécution des obligations, spécifique à la relation entre bailleur et locataire, et en règle les effets. Dans son domaine de validité, elle exclut l'application des règles générales de l'art. 107 CO relatif aux droits de la partie qui ne parvient pas à obtenir le respect d'un contrat (TF 4A_347/2016 du 10 novembre 2016 consid. 3; ATF 132 III 109 consid. 5 p. 113; TF 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 4.1 publié in SJ 2016 1 336).

Selon la jurisprudence, la résiliation prévue par l'art. 257f al. 3 CO suppose la réalisation des cinq conditions cumulatives suivantes : (1) une violation du devoir de diligence incombant au locataire, (2) un avertissement écrit préalable du bailleur, (3) la persistance du locataire à ne pas respecter son devoir en relation avec le manquement évoqué par le bailleur dans sa protestation, (4) le caractère insupportable du maintien

du contrat pour le bailleur et, enfin, (5) le respect d'un préavis de trente jours pour la fin d'un mois (TF 4A_347/2016 précité consid. 3; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 2 et les arrêts cités; au sujet des conditions atténuées de la résiliation en cas de non-respect des obligations contractuelles en rapport avec l'affectation de la chose louée, cf. ATF 132 III 109 consid. 5; TF 4A_644/2011 du 10 février 2012 consid. 3.2 et les arrêts cités).

5.1.2 Pour que le caractère insupportable des nuisances soit reconnu, il faut que le bailleur réagisse avec une certaine célérité si celles-ci se poursuivent malgré l'avertissement (TF 4A_347/2016 précité consid. 3; TF 4A_457/2013 du 4 février 2014 consid. 3.1 ; TF 4A_722/2012 du 1^{er} mai 2013 consid. 2.2). Une période de dix-huit mois entre l'ultime protestation et le congé a ainsi été considérée comme un indice que la continuation du bail n'était pas insupportable pour le bailleur (TF 4A_347/2016 précité consid. 3 ; TF 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 b). En revanche, des délais de cinq mois (TF 4C.264/2002 du 25 août 2003 consid. 4.3) et d'un peu plus de huit mois (TF 4A_87/2012 du 10 avril 2012 consid. 5.3) n'ont pas été jugés excessifs. Le Tribunal fédéral a même qualifié de "court" un laps de temps de quatre mois et six jours (TF 4A_347/2016 précité du 10 novembre 2016 consid. 3 ; TF 4C.270/2001 du 26 novembre 2001 consid. 3b/dd). Il y a lieu de rappeler néanmoins que tout est affaire de circonstances (TF 4A_87/2012 précité consid. 5.3).

La question de savoir si le maintien du bail est devenu insupportable ne se détermine pas selon des critères abstraits, mais en fonction de l'ensemble des circonstances concrètes du cas d'espèce (Higi, Zürcher Kommentar, 2003, n. 59 ad art. 257f CO ; Lachat, Le droit du bail, op. cit., p. 432 ; Weber, Basler Kommentar, 2008, n. 6 ad art. 257f CO). Cet examen relève ainsi du pouvoir d'appréciation du juge (art. 4 CC ; TF 4C.118/2001 du 8 août 2001 consid. 1 b/bb/eee), tout comme du reste la gravité de la violation du devoir de diligence et la persistance du locataire à ne pas respecter son

devoir (ATF 132 III 109 consid. 2 et les réf. citées). Conformément à sa pratique, le Tribunal fédéral ne substitue alors sa propre appréciation à celle de l'instance inférieure qu'avec une certaine retenue et n'intervient que si celle-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation, c'est-à-dire si elle a retenu des critères inappropriés, si la décision rendue aboutit à un résultat manifestement injuste ou à une iniquité choquante (ATF 129 III 380 consid. 2 ; ATF 129 III 664 consid. 6.1 ; ATF 129 III 715 consid. 4.4 ; ATF 128 III 428 consid. 4 ; TF 4C.306/2003 du 20 février 2004 consid. 3.5).

Lorsque les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas remplies, la résiliation anticipée est inefficace; elle ne peut pas être convertie en une résiliation ordinaire (ATF 135 III 441 consid. 3.3; Higi, op. cit., n. 72 ad art. 257f CO; Lachat, op. cit., p. 682 n. 3.2.2). Toutefois, si seuls le délai ou l'échéance de la cinquième condition ne sont pas respectés, la résiliation n'est pas nulle, mais ses effets sont reportés au terme fixé par la loi (art. 266a al. 2 CO par analogie; Higi, op. cit., n. 71 ad art. 257f CO; Wessner, Droit du bail à loyer, Bohnet/Montini [éd.], 2010, n. 45 ad art. 257f CO).

Il découle de l'arrêt TF 4A_263/2011 du 20 septembre 2011, consid. 3.4, que l'art. 257f al. 3 CO ne subordonne pas la résiliation anticipée du bail à l'existence d'une faute du locataire, cette disposition requérant tout au plus un comportement contrevenant aux égards dus aux autres locataires. L'art. 257f CO impose certes l'obligation de principe d'adresser un avertissement écrit au locataire pour lui permettre d'adapter son comportement ; il ne s'agit toutefois pas d'une condition absolue (CACI 21 septembre 2017/427).

5.2 En l'espèce, il ne ressort pas de l'état de fait, ni des pièces du dossier, qu'il serait établi que le chien de l'appelant aurait gêné les autres locataires ou provoqué des dégâts ou salissures à l'immeuble ou à ses abords. Au contraire, les locataires ont confirmé à deux reprises qu'ils n'étaient pas dérangés par le chien et qu'ils n'avaient jamais vu l'animal

faire ses besoins dans l'immeuble. Les déclarations des témoins entendus en cours de procédure de première instance vont dans le même sens. Il n'est donc pas possible de retenir à l'encontre de l'appelant une violation de l'art. 15 RULV, ni encore une violation de son devoir de diligence au sens de l'art. 257f al. 3 CO. Pour ces motifs, la résiliation anticipée est inefficace et l'appel doit être admis.

6. En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé dans le sens du considérant qui précède.

Au vu de l'issue de la procédure, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimée (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera ainsi à l'appelant la somme de 600 fr. à titre de restitution de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance.

L'intimée doit en outre verser à l'appelant, qui a agi par le biais d'un conseil professionnel, des dépens de deuxième instance, qui peuvent être arrêtés à 3'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme suit :

- I. La notification de résiliation de bail du 4 novembre 2015, avec effet au 31 décembre 2015, portant sur l'appartement loué par B._____, sis [...] (app. [...]), est inefficace ;
- II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens ;

III. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 600 fr. (six cents francs), sont mis à la charge de l'intimée Z._____.

IV. L'intimée Z._____ versera à l'appelant B._____ la somme de 3'600 fr. (trois mille six cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. 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 Claudio Venturelli (pour B._____),
- Mme A.C._____ et M. B.C._____ (pour Z._____),

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 :