

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 juillet 2019

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Merkli et Kühnlein, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 271, 271a CO ; 308 ss, 317 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **V.**_____, à Chernex, demanderesse, contre le jugement rendu le 31 août 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.Z.**_____, également à Chernex, défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 31 août 2018, dont les considérants ont été adressés pour notification aux conseils des parties le 15 février 2019, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail, signifiée à la demanderesse V. _____ le 28 août 2017 par le défendeur A.Z. _____ avec effet au 1^{er} janvier 2018, relative à l'appartement de quatre pièces et demie au deuxième étage de l'immeuble sis route de [...], était valable (I), a dit qu'une unique prolongation du bail portant sur l'appartement mentionné sous chiffre I ci-dessus était accordée à la demanderesse jusqu'au 31 mars 2020 (II), a dit qu'en conséquence, ordre était donné à la demanderesse de quitter et rendre libres de tout objet et de tout occupant les locaux qu'elle occupait à l'adresse mentionnée sous chiffre I ci-dessus, d'ici au 31 mars 2020 au plus tard (III), a dit qu'à défaut pour la partie locataire de quitter volontairement ces locaux, l'huissier du Tribunal des baux était chargé, sous la responsabilité de la présidente du Tribunal des baux, de procéder à l'exécution forcée de ce jugement sur requête de la partie bailleuse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (IV), a dit que les agents de la force publique concourraient à l'exécution forcée de ce jugement, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux (V), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI et VII).

En droit, le tribunal a examiné deux moyens de la demanderesse. Celle-ci soutenait que la résiliation du 28 août 2017 était un congé de représailles intervenu à la suite de ses demandes répétées au défendeur afin que celui-ci fît des travaux dans l'appartement litigieux. Elle faisait également valoir que le besoin propre invoqué par le défendeur ne saurait être retenu. Les premiers juges ont considéré que la demanderesse s'était plainte d'un problème d'humidité et de moisissures dans le hall de l'immeuble, par courrier du 14 décembre 2015. Or la résiliation litigieuse avait été adressée à la demanderesse le 28 août 2017, soit plus d'un an et demi plus tard, de sorte qu'on voyait mal comment la requête de travaux de 2015 aurait pu déclencher une résiliation-

représailles. S'agissant du besoin du défendeur de récupérer le logement pour sa fille, le témoignage de celle-ci, ainsi que celui de sa mère, avaient permis de considérer que le motif était réel, sérieux et digne de protection. Il n'était finalement pas démontré que le motif du congé n'était qu'un prétexte et que le réel motif serait la volonté du défendeur de relouer l'appartement plus cher ni qu'il serait constitutif d'un abus de droit. Enfin, concernant la prolongation, les premiers juges ont considéré qu'il n'y avait pas d'urgence pour le défendeur à reloger sa fille qui vivait en l'état chez sa mère à [...] et bénéficiait d'une chambre dans l'appartement de son père. La situation personnelle de la demanderesse ne justifiait pas une prolongation de longue durée, de sorte que l'échéance du 31 mars 2020, correspondant à l'échéance légale, paraissait tenir compte équitablement des intérêts antagonistes des parties.

B. Par acte du 21 mars 2019, V._____ a interjeté appel contre ce jugement, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à l'annulation de la résiliation de bail et subsidiairement à ce qu'une prolongation de quatre ans lui soit accordée. A titre plus subsidiaire, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

A l'appui de son appel, l'appelante a produit un bordereau de quatre pièces, dont une pièce de forme. Les faits qui en ressortent seront exposés ci-après (cf. infra C, ch. 6-8).

Dans sa réponse du 1^{er} avril 2019, A.Z._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité.

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

1. **a)** Le 17 janvier 1996, la demanderesse V._____ et [...], en qualité de locataires, et [...], en qualité de bailleur, ont conclu un contrat

de bail à loyer portant sur un appartement de 4,5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis à la route de [...], à Chernex.

Prévu pour durer du 1^{er} janvier 1996 au 1^{er} janvier 1997, ce bail s'est ensuite renouvelé d'année en année, le délai de résiliation étant de quatre mois. Le loyer mensuel était fixé à 1'360 fr., auquel s'ajoutaient un acompte de chauffage et d'eau chaude de 100 fr. et un loyer de 40 fr. pour une place de parc. L'acompte de chauffage et d'eau chaude a été augmenté à 160 fr. à partir du 1^{er} janvier 2010.

b) A.Z._____ est devenu propriétaire de l'immeuble par succession le 16 novembre 2004.

c) Par avenant du 21 juillet 2009, les parties au bail précité ont convenu qu'à la suite du divorce des locataires, le preneur de bail serait dorénavant exclusivement V._____.

2. Par formule officielle du 28 août 2017, A.Z._____ a résilié le bail avec effet au 1^{er} janvier 2018. Dans le courrier accompagnant la résiliation, il motivait cette décision en invoquant son besoin de récupérer l'appartement et la place de parc susmentionnés pour sa fille.

3. Par demande du 29 janvier 2018, la demanderesse V._____ a saisi le Tribunal des baux en concluant, avec suite de frais et dépens, à l'annulation du congé et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de quatre ans lui soit accordée.

Dans ses déterminations du 13 mars 2018, le défendeur A.Z._____ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- « I.- Les conclusions principales et subsidiaires nos I. et II. de la demande du 29 janvier 2018 sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables.
- II.- Le bail à loyer du 17 janvier 1996, liant la demanderesse en qualité de locataire et le défendeur en qualité de bailleur, a été valablement

résilié en date du 11 août 2017 [recte : 28 août 2017] pour 1^{er} janvier 2018.

- III.- Aucune prolongation de bail n'est accordée à la demanderesse à compter du 1^{er} janvier 2018.
- IV.- Ordre est donné à la demanderesse, V._____, sous menace des peines d'arrêts ou d'amendes de l'art. 292 CPS pour insoumission à une décision de l'Autorité, de quitter et de rendre libre de tous occupants et de tous biens lui appartenant ou appartenant à des tiers, l'appartement de 4,5 pièces sis au 2^{ème} étage ainsi que le jardin sis dans l'immeuble Rte [...], à Chernex s/Montreux (parcelle [...] de Montreux), objet du bail du 17 janvier 1996 et de l'avenant du 1^{er} février 1996, ceci dans un délai de 5 jours à compter de l'entrée en vigueur de la décision judiciaire à intervenir. »

4. Le 31 août 2018, le Tribunal des baux a tenu une audience, au cours de laquelle P._____, ancien locataire du défendeur, B.Z._____, ex-épouse de A.Z._____, ainsi que C.Z._____, sa fille, ont été entendues en qualité de témoins.

Il ressort de leurs auditions que l'immeuble en cause comporte trois appartements de 4,5 pièces et un studio et que le défendeur occupe l'un des trois appartements. Contrairement à ce qu'a déclaré B.Z._____, d'après les témoins P._____ et C.Z._____ ces trois appartements sont quasiment similaires, la seule différence résidant dans le fait que l'appartement litigieux ne dispose pas de balcon et qu'il est situé sous le toit.

En 2011, le défendeur a résilié le contrat de bail qui le liait aux époux A._____, afin que C.Z._____ puisse s'y installer. P._____ a déclaré qu'ils avaient reçu leur congé lorsqu'ils avaient formulé des demandes quant à des défauts affectant leur logement et que le défendeur avait motivé cette résiliation par le besoin de récupérer leur appartement pour sa fille. Au mois d'août 2011, alors que les époux A._____ avaient quitté l'appartement du défendeur, P._____ avait vu une annonce sur Internet pour la relocation du logement qu'ils occupaient précédemment. Elle a ajouté qu'ils avaient été étonnés de constater que leur ancien appartement avait été reloué, pour un prix plus cher, et que la fille du défendeur ne l'avait jamais occupé.

B.Z._____ a déclaré que l'appartement précédemment occupé par les époux A._____ avait été rénové puis reloué.

C.Z._____ se souvenait aussi que les époux A._____ avaient trouvé autre chose et que la gérance avait proposé à la nouvelle locataire de l'appartement qu'ils occupaient un contrat de durée déterminée de deux ans, afin qu'elle puisse à terme y emménager.

C.Z._____ et B.Z._____ ont toutes deux indiqué qu'en mars 2011, C.Z._____ avait appris qu'elle avait définitivement échoué à ses examens auprès de la Haute école pédagogique du canton de Vaud (HEP). En discutant avec son père, elle avait rapidement renoncé à l'idée de prendre un appartement, compte tenu de sa situation financière. Après cet échec scolaire, elle avait commencé un apprentissage d'employée de commerce, qu'elle avait terminé au bout de deux ans, et avait commencé une nouvelle formation.

S'agissant de la résiliation intervenue en août 2017, C.Z._____ et sa mère ont déclaré savoir que le bail de V._____ avait été résilié pour que C.Z._____ puisse emménager dans son appartement.

Le témoin C.Z._____ a expliqué qu'à près de trente ans, elle habitait encore chez sa mère, à Blonay, ce qu'a confirmé cette dernière. Ayant obtenu son diplôme à la Haute école de travail social et de la santé du canton de Vaud, ce qu'elle avait su en juillet 2017, elle souhaitait dorénavant prendre son indépendance. Elle recherchait un poste fixe dans la région, où elle avait passé toute son enfance et à laquelle elle était très attachée, et réalisait entretemps des remplacements au sein de diverses institutions depuis le mois d'août 2017.

Interpellée, C.Z._____ a déclaré qu'elle souhaitait aller dans l'appartement de la demanderesse (« appartement du haut »), car elle souhaitait pouvoir faire des travaux comme elle voulait. Selon ce témoin et le défendeur, l'appartement occupé par la demanderesse avait été

choisi pour pouvoir le rénover, de surcroît au goût de C.Z._____, alors que l'appartement occupé précédemment par les époux A._____ avait déjà été rénové en très grande partie. C.Z._____ a ajouté ce qui suit : « il est vrai que je pourrais aussi reprendre l'autre appartement. C'est un choix que nous avons fait comme ça avec mon père. Peut-être que le fait que celui du haut est moins cher, et donc que cela entraînerait moins de perte locative, a aussi joué un rôle ». Toujours selon ses déclarations, la situation n'était plus la même qu'en 2011. Il avait été discuté avec son père qu'elle n'aurait pas forcément à lui payer un loyer, son père pouvant se permettre qu'elle occupât un appartement sans payer de loyer.

5. Le 10 septembre 2018, le Tribunal des baux a rendu sa décision sous forme de dispositif.

6. Par courrier du 4 octobre 2018, le conseil de la demanderesse a écrit ce qui suit au conseil du défendeur :

« (...)

Continuant d'agir au nom et pour le compte de Mme V._____, je reviens à vous concernant le litige qui l'oppose à votre mandant.

Mme V._____ a appris que sa voisine, Mme L._____ venait de résilier son contrat de bail à loyer pour le 31 octobre 2018.

Au vu du besoin propre exprimé par votre mandant, plus précisément celui de sa fille C.Z._____, je pars du principe que l'appartement laissé vacant par Mme L._____ sera attribué à la précitée. Ainsi, le litige opposant ma mandante au vôtre pourra trouver une fin heureuse pour toutes les parties.

En effet, l'appartement occupé par ma mandante ne saurait être libéré, et quelques (*sic*) soient les suites données dans le cadre de la procédure judiciaires (*sic*), avant le printemps 2020, échéance pour laquelle ma mandante a d'ores et déjà obtenu une prolongation.

Or, votre mandant avait exprimé le souhait de pouvoir loger sa fille dans l'immeuble dont il est propriétaire pour le 1^{er} janvier 2019, date pour laquelle il avait spontanément offert une prolongation de bail à ma mandante.

Dès lors, il me semble évident que l'intérêt du propriétaire est de pouvoir loger sa fille dans les délais qui avaient été initialement discutés et ainsi mettre un terme au litige actuellement pendant devant les autorités judiciaires.

Au vu de ce qui précède, je vous saurais gré de bien vouloir me confirmer ce qui précède, dans un délai de cinq jours dès réception de la présente ».

7. Le 7 novembre 2018, le défendeur a conclu avec N._____ un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement de 4,5 pièces précédemment occupé par L._____ au premier étage de l'immeuble litigieux, pour une durée initiale du 1^{er} décembre 2018 au 31 mars 2020. Le contrat se renouvelle ensuite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties reçu 4 mois au moins avant l'échéance.

8. V._____ a produit un lot de photographies, prises à fin novembre 2018, tendant à prouver que l'appartement précédemment occupé par L._____, qui avait succédé aux époux A._____ dans la location, n'avait pas subi de travaux de rénovation lors de ces dix dernières années.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2.2.3 ; ATF 137 III 389 consid.1.1).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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).

1.2 En l'espèce, le loyer mensuel net de l'appartement en cause s'élève à 1'360 fr. et la locataire conteste la résiliation du contrat de bail. Au vu du mode de calcul mentionné ci-dessus, la valeur litigieuse dépasse manifestement 10'000 francs. La voie de l'appel est dès lors ouverte contre le jugement entrepris. Pour le surplus, l'appel a été formé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC). Il est ainsi recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. cit. ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, spéc. p. 134).

2.2

2.2.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas 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), ces deux conditions étant cumulatives (TF 4A_419/2018 du 10 septembre 2018 consid. 6). Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement

de tels faits et moyens de preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 339 ; JdT 2011 III 43 et les réf. cit.).

2.2.2 En l'espèce, l'appelante produit un bordereau de quatre pièces, la première étant une pièce de forme. Les pièces 1 et 2, soit respectivement la correspondance adressée par le conseil de l'appelante au conseil de l'intimé le 4 octobre 2018 et un contrat de bail conclu le 7 novembre 2018, sont toutes les deux postérieures à l'audience de jugement et dès lors recevables. S'agissant des photographies (pièce 3) de l'appartement libéré dans l'immeuble de l'intimé, elles auraient certes pu être produites en première instance, mais elles étaient alors dénuées de pertinence pour l'issue du litige, dès lors que la libération de cet appartement est intervenue après l'audience de jugement et qu'elles se rapportent à des allégués nouveaux. Elles sont dès lors recevables en vertu des principes exposés ci-dessus (consid. 2.2.1).

3.

3.1 Alléguant des événements postérieurs à l'audience de jugement, à savoir le fait qu'un autre appartement s'est libéré dans l'immeuble propriété de l'intimé avec effet à fin octobre 2018 sans que le propriétaire le propose à sa fille, l'appelante plaide que le besoin invoqué par l'intimé pour sa fille C.Z. _____ ne serait ni réel, ni sérieux, ni objectif et ne répondrait pas à un intérêt digne de protection.

3.2

3.2.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (TF

4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ; TF 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 ; TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3 ; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5 ; TF 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

3.2.2 La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108 ; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169).

Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt de celui-ci au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2 ; TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux ; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (TF 4A_18/2016 précité consid. 3.2 ; TF 4A_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification ; tout au

plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62 ; TF 4A_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1 ; TF 4A_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2 ; TF 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

En vertu de l'art. 271 al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le tribunal de première instance, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 138 III 59 consid. 2.3). La détermination du sens et de la portée du motif s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 127 III 444 consid. la p. 445). Il ne faut donc pas s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont le bailleur a pu se servir (art. 18 al. 1 CO).

Il n'y a abus de droit, et partant violation de l'art. 271 al. 1 CO, que lorsqu'il existe une disproportion grossière entre les intérêts légitimes respectifs du bailleur et du locataire (ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744).

3.3

3.3.1 L'appelante expose en substance que le motif du congé invoqué par l'intimé — à savoir le besoin propre de l'appartement en cause pour y loger sa fille C.Z._____ — n'aurait pas été démontré de manière convaincante, de sorte qu'il s'agirait d'un prétexte. Celle-ci, jeune adulte, n'aurait pas d'emploi fixe dans la région ni n'aurait démontré vouloir en chercher un. Quand bien même son attachement à la région pouvait être sincère, cela ne démontrerait pas le caractère sérieux et objectif de son besoin d'occuper l'appartement actuellement pris à bail par l'appelante. Alors qu'un autre appartement s'était libéré depuis lors dans l'immeuble, C.Z._____ ne se serait pas manifestée pour l'occuper ou pour proposer une rocade d'appartements à l'appelante. Celle-ci rappelle

qu'en 2011, les époux A._____ s'étaient vu résilier leur appartement pour les mêmes motifs et que la fille de l'intimé n'avait finalement pas souhaité vivre dans l'appartement devenu vacant sans que celui-ci arrive à démontrer des circonstances — notamment financières — qui auraient justifié cette renonciation. L'appelante conteste également la réalité des arguments selon lesquels la fille de l'intimé souhaiterait l'appartement de l'appelante à l'exclusion de tout autre, au motif que celui-ci devrait être rénové et pourrait être refait à son goût et qu'il procurerait un rendement moindre à son père.

3.3.2 En l'espèce, l'intimé a d'emblée motivé le congé litigieux en invoquant son besoin de récupérer le logement pour sa fille, qui habite encore chez sa mère alors qu'elle a près de trente ans et souhaiterait s'établir de manière indépendante dès lors qu'elle vient d'obtenir son diplôme à la Haute école de travail social et de la santé du canton de Vaud, en juillet 2017. Les premiers juges ont été convaincus de la nécessité pour C.Z._____ d'avoir son propre logement.

Si cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique, il convient encore de se demander si le besoin de l'intimé d'offrir un logement à sa fille dans l'immeuble litigieux est réel et sérieux ou s'il s'agit d'un prétexte. A cet égard, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, il faut relever que le fait que ce besoin a déjà été exprimé quelques années auparavant à l'appui d'une résiliation de bail par l'intimé et que C.Z._____ n'a finalement pas pris possession du logement en question qui avait été reloué à des tiers à un prix supérieur - comme indiqué par P._____, entendue comme témoin - fait déjà apparaître comme douteux le motif invoqué à l'appui de la résiliation. Les témoins C.Z._____ et B.Z._____ ont indiqué à cet égard que la situation financière de C.Z._____ ne lui aurait finalement pas permis de s'acquitter du loyer. Toutefois, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, un doute subsiste sur le caractère réel et sérieux du motif invoqué à l'appui de cette première résiliation dès lors qu'il ressort de la procédure que le projet ne s'est pas concrétisé. A cela s'ajoute qu'un autre bail a été résilié dans l'intervalle, concernant également un appartement

de 4,5 pièces comme celui de l'appelante. Ce nouvel élément, comme plaidé en appel, fait définitivement apparaître le motif de résiliation comme un prétexte, dès lors que la fille de l'intimé aurait pu s'y installer ou qu'une rocade aurait pu être proposée à l'appelante si la fille de l'intimé tenait absolument à s'installer dans l'appartement de l'appelante. Dans sa réponse, l'intimé ne fournit aucune explication à cet égard, se contentant de contester les nouveaux allégués et de se référer aux considérants du jugement entrepris. L'intimé n'a d'ailleurs même pas répondu au courrier qui lui avait été adressé par le conseil de l'appelante le 4 octobre 2018. On doit dès lors retenir qu'il n'y a pas de motifs qui justifient que C.Z._____ n'ait pas pris possession de cet autre logement devenu vacant ou qu'une rocade n'ait pas été proposée à l'appelante, s'il existait réellement une volonté de C.Z._____ de s'installer dans l'immeuble en question, d'autant que la pénibilité de la résiliation pour l'appelante ressort expressément de la procédure. Outre la difficulté de trouver un appartement de 4,5 pièces au prix de 1'360 fr. dans la région, la demanderesse a un attachement tout particulier à l'immeuble litigieux à la suite du décès de ses deux enfants : elle a créé un jardin du souvenir accessible à pied depuis cet immeuble et entretient des liens très forts avec plusieurs de ses voisins, qui l'avaient soutenue pendant le deuil (jgt, p. 10-11).

Compte tenu de ces éléments, en particulier des nouveaux éléments, l'appréciation des premiers juges apparaît mal fondée et le motif invoqué à l'appui du congé signifié à l'appelante n'est ni réel ni sérieux et, partant, il est constitutif d'un abus de droit. Le congé doit dès lors être annulé.

4. En conclusion, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que la résiliation de bail du 28 août 2017 est annulée.

L'appelante a pris ses conclusions avec suite de frais et dépens. Le jugement du Tribunal des baux a cependant été rendu sans frais judiciaires ni dépens, conformément à l'art. 12 LJB (loi sur la juridiction en matière de bail ; BLV 173.655). L'appelante ne remet pas en cause de manière motivée cette décision (cf. art. 321 al. 1 CPC), qui doit être confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1561 fr. 60 (art. 62 al. 3 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'intimé, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'intimé versera en outre à l'appelante de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 2'040 fr. (art. 3 et 12 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), soit 2'000 fr. à titre de défraiement de son représentant professionnel (art. 95 al. 3 let. b CPC) et 40 fr. (art. 95 al. 3 let. a CPC et 19 al. 2 i.f. TDC) à titre de débours nécessaires.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I. L'appel est admis.
- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. La résiliation de bail adressée le 28 août 2017 à la demanderesse V. _____ par le défendeur A.Z. _____, avec effet au 1^{er} janvier 2018, relative à l'appartement de 4,5 pièces qu'elle occupe au 2^e étage de l'immeuble sis route de [...] à Chernex, est annulée.
 - II. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens de première instance.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'561 fr. 60 (mille cinq cent soixante-et-un francs et soixante centimes), sont mis à la charge de l'intimé A.Z. _____.
- IV. L'intimé A.Z. _____ doit verser à l'appelante V. _____ la somme de 3'601 fr. 60 (trois mille six cent et un francs et soixante centimes) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens 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 Jessica Jaccoud, avocate (pour V. _____)
- M. Jean-Marc Schlaeppli, agent d'affaires breveté (pour A.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 30'000 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 :