

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 février 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Cherpillod et Chollet, juges
Greffier : Mme Umulisa Musaby

Art. 271 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **J.**_____, à Clarens, défenderesse, contre le jugement rendu le 11 novembre 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **N.**_____, et **K.**_____, tous deux demandeurs, à Vevey, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 11 novembre 2020, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 25 juin 2021, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a annulé la résiliation de bail adressée par la défenderesse J._____ aux demandeurs N._____ et K._____ le 17 juin 2019 pour le 30 septembre 2019, relative à un appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble sis rue [...], à Vevey (I), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont en substance considéré que l'essentiel des travaux prévus dans le projet de rénovation de 2015 avaient d'ores et déjà été exécutés avant la résiliation de bail contestée du 17 juin 2019 alors que la défenderesse alléguait précisément avoir mis un terme au contrat de bail la liant aux demandeurs en vue de « pouvoir effectuer les travaux de rénovation de l'immeuble. [...]. En effet, depuis plusieurs années, la défenderesse désirait rénover ledit immeuble, lequel [était] particulièrement ancien et vétuste ». Selon les premiers juges, « force [était] de constater que cette motivation, vague en tant que la nature des travaux envisagés n'[était] aucunement détaillée, [était] intervenue très tardivement. [...] Quant à la question de savoir quels travaux devaient être entrepris à la faveur du départ des locataires, l'instruction n'[avait] pas permis de le déterminer. ». Les premiers juges en ont conclu que « dans ces circonstances, il s'impos[ait] de considérer que la défenderesse [avait échoué] à rendre suffisamment vraisemblable un intérêt légitime à la résiliation du bail. Corollairement, le congé [devait] être annulé ». Le jugement entrepris souligne encore qu'à cela, s'ajoutait le fait qu'à l'époque des travaux de rénovation qui avaient déjà été réalisés, pourtant particulièrement lourds, la défenderesse s'était accommodée de la présence du demandeur dans le logement en cause. Elle avait ainsi nourri chez lui la confiance dans l'idée que l'ensemble du projet de revalorisation de l'immeuble serait mené sans que le contrat de bail ne soit résilié. Les premiers juges ont également noté qu'ils peinaient

à comprendre pourquoi, si elle envisageait véritablement encore des travaux justifiant le départ des locataires, la bailleuse n'avait pas adressé un nouveau congé au terme de la dernière période de protection dont bénéficiaient les locataires, soit en mars 2016, alors que le chantier battait son plein. Selon la décision entreprise, « ces faits consacrent une attitude contradictoire chez la défenderesse, qui paraît difficilement conciliable avec les règles de la bonne foi ».

B. Par acte du 30 août 2021, J._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel contre le jugement précité et conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande déposée par K._____ et N._____ (ci-après : les intimés) le 4 décembre 2019 soit rejetée, que la résiliation du 17 juin 2019 soit déclarée valable, qu'il soit constaté que le contrat de bail liant les parties a pris fin le 30 septembre 2019 et qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée. Subsidiairement, elle a conclu au rejet de la demande précitée et à l'octroi d'une unique et définitive prolongation de bail au 30 septembre 2021. Plus subsidiairement, 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.

Par réponse du 21 octobre 2021, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de ces conclusions.

Par avis du 1^{er} décembre 2021, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. Par contrat conclu le 28 mars 1994, l'appelante J._____ a remis à bail à l'intimée K._____ un appartement de deux pièces au premier étage de l'immeuble sis [...], à Vevey.

D'une durée initiale allant du 1^{er} mai 1994 au 31 mars 1995, le contrat se renouvelle depuis lors de six mois en six mois et se résilie moyennant un préavis de trois mois. Le loyer mensuel net initial a été fixé à 500 francs.

Par avenant du 28 mai 2003, l'intimé N._____ est devenu locataire de l'appartement précité aux côtés de l'intimée avec qui il est solidairement responsable. Actuellement, l'intimée habite à la rue [...] à Vevey.

A la suite d'une transaction passée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Vevey le 27 mars 2006, le loyer net a été abaissé à 470 fr. par mois dès le 1^{er} juillet 2006.

2. a) Par formule officielle du 7 mars 2008, le contrat de bail des intimés a été résilié pour le 30 septembre 2008. Selon le courrier d'accompagnement de ce congé, le motif de celui-ci était la nécessité de « refaire complètement [le] cabinet de toilette de façon à ce que ce dernier n'inonde plus les deux appartements se trouvant en dessous [...]. »

b) Par courrier du 6 mai 2008, la régie M._____ (ci-après : la régie) a indiqué ce qui suit aux intimés :

« Madame, Monsieur,

A réception de la convocation de la commission de conciliation pour le 13 MAI prochain, nous venons vous confirmer que nous retirons purement et simplement la résiliation qui vous a été notifiée.

Nous allons prendre contact avec vous de façon à discuter des modalités d'indemnité durant l'exécution des travaux pour la création d'une salle de bains digne de ce nom. (...) »

La Présidente de la Commission de conciliation du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : l'autorité de conciliation) a, par courrier du 15 mai 2008 adressé aux intimés, pris acte du fait que la résiliation avait été retirée et a rayé la cause du rôle.

3. Il ressort de photographies produites au dossier et du témoignage de O._____, architecte en charge des travaux exécutés dans l'immeuble litigieux, que la salle de bains des intimes a été rénovée entre 2008 et 2009.

4. Par requête du 22 janvier 2009 adressée à l'autorité de conciliation, les intimes ont contesté une hausse de loyer signifiée par l'appelante le 23 décembre 2008 pour le 1^{er} avril 2009.

Ils ont retiré cette requête par fax du 16 mars 2009, au motif qu'un arrangement avait été trouvé avec l'appelante. Le loyer mensuel net a ainsi été fixé consensuellement à 505 fr. dès le 1^{er} octobre 2009, selon notification de hausse de loyer du 10 mars 2009 confirmant l'accord intervenu.

5. a) Par formules officielles du 29 septembre 2011, le contrat de bail des intimes a été résilié pour le 31 mars 2012. Selon la lettre accompagnant le congé, celui-ci était donné au motif que « des travaux de rénovation importants devr[ai]ent être entrepris dans l'entier de l'immeuble. »

b) Lors d'une audience de l'autorité de conciliation tenue le 21 novembre 2011, l'appelante a purement et simplement retiré cette résiliation.

c) Il ressort d'un certain nombre de procès-verbaux dressés par l'autorité de conciliation au mois de novembre 2011 et de deux conventions qu'une quinzaine de locataires de l'immeuble litigieux ont accepté le congé qui leur avait également été notifié et que des prolongations au 30 septembre 2012, 30 juin 2013, 1^{er} mars 2014 ou, pour la majorité, au 31 mars 2015, leur ont été octroyées.

6. a) Par formule officielle du 10 mai 2012, le contrat de bail des intimes a été résilié pour le 30 septembre 2012. Ce congé était motivé de

la même façon que la précédente résiliation, à savoir que « des travaux de rénovation importants devr[ai]ent être entrepris dans l'entier de l'immeuble », comme cela ressort d'un courrier du 10 mai 2012 adressé aux intimés.

b) L'appelante a retiré ce congé lors d'une audience tenue par le Tribunal des baux le 13 mars 2013. Il ressort de l'audition de M. _____, gérant en charge de l'immeuble en cause à cette occasion, que si la question de l'existence d'un délai de protection a joué un rôle dans le retrait du congé, le fait que les travaux étaient sur le point de débiter a également pesé dans cette décision.

7. a) Selon un descriptif établi le 15 décembre 2014 par le bureau d'architecte [...] SA, l'immeuble litigieux nécessitait alors des travaux sur son enveloppe, soit notamment les façades, les menuiseries extérieures, la toiture et les fermetures extérieures, ainsi que les travaux intérieurs suivants :

« ELECTRICITE

Mise en conformité général de l'immeuble et des appartements selon rapport OIBT du 10.12.2012.

CHAUFFAGE

Chauffage actuel par poêle - indépendant dans chaque appartement.

Suppression des canaux de fumées.

Création d'un chauffage centrale - Chaudière à gaz (puissance env. 120kW).

Fourniture et pose de corps de chauffe équipés de vannes thermostatiques dans chaque pièce.

SANITAIRE

Nouvelle distribution d'eau chaude et d'eau froide.

Le chauffe-eau sera remplacé et alimenté par la chaudière à gaz.

Les salles de bains seront adaptées et équipées d'un nouvel agencement.

Raccordement des écoulements sur les canalisations remplacées.

VENTILATION

Ventilation mécanique dans les locaux sanitaires et les cuisines.

CUISINE

Une nouvelle cuisine sera agencée dans chaque appartement.

ASCENSEUR

Création d'un ascenseur (8 pers., 630kg) dans la courette nord.

MENUISERIES INTERIEURES

Les portes palières seront remplacées pour une mise aux normes AEAI.

Les portes intérieures sont prévues remplacées.

Les armoires existantes sont prévues conservées dans la mesure du possible.

MURS ET PLAFONDS

Rafraîchissement général des murs.

Application d'un crépi 1.5mm blanc taloché sur les murs.

Fourniture et pose d'un faux-plafond sur l'ensemble des surfaces.

SOLS

Fourniture et pose de carrelage dans les salles de bains et cuisines.

Les parquets existant sont prévus conservés. Ponçage général et vitrification.

Les carreaux tomettes seront conservés dans la mesure du possible. »

b) Les considérations suivantes ressortent d'une décision du Service des communes et du logement du canton de Vaud du 19 mai 2015 avalisant le projet de rénovation :

« (...)

- les travaux de rénovation extérieure du bâtiment consistent en la rénovation des façades, la réfection des barrières de balcons, la rénovation des fenêtres existantes, la rénovation et l'isolation de la toiture, le remplacement des stores et des volets, la rénovation et la mise en conformité des installations électriques ainsi que l'installation d'un chauffage central, à gaz et la pose de radiateurs avec vannes thermostatiques ;

- les travaux de transformation intérieures impliquent la transformation complète des installations sanitaires (y compris la pose de nouveaux appareils), la transformation complète des cuisines (y compris pose d'agencements), l'installation d'un ascenseur en lieu et place de la courette existante, le remplacement des portes intérieures et des portes palières, et la rénovation et restructuration des appartements existants (...) »

c) Un permis de construire a été délivré le 22 juin 2015.

8. a) Le 18 septembre 2015 une réunion a eu lieu entre l'architecte chargé des travaux prévus dans l'immeuble, le gérant, l'intimé et son conseil.

b) Par courriel du 24 septembre 2015, la régie a informé l'intimé de ce qui suit :

« (...) Ainsi que convenu lors de notre entrevue du 18 ct dans les bureaux d'[...] en compagnie de votre Conseil Me WIEBACH et M. L. _____, architecte, nous avons repris contact avec notre Mandant aux fins de lui faire part de nos échanges.

Après avoir consciencieusement étudié la question, nous pensons, avec l'intéressé, que le plus simple pour vous, et le moins dérangent, sera de rester dans votre logement actuel.

Au sujet de ce dernier, nous avons le plaisir de vous informer que de nouvelles fenêtres en verre isolant, cadre bois et non PVC, seront installées ainsi que des radiateurs dans chaque pièce, améliorant ainsi votre confort.

Pour le surplus, nous vous confirmons que le loyer sera gratuit pour toute la durée des travaux.

Votre galetas sera maintenu, une cave également.

Il se peut toutefois que pour ces locaux nous devions vous déplacer.

Les entreprises mettront tout en œuvre afin de limiter les dérangements à leur strict minimum. (...) »

9. a) Il résulte d'un courriel adressé par O._____, architecte, le 20 octobre 2015 à la régie [...] que les travaux ont débuté le 2 novembre 2015, ce qui est du reste confirmé par un courriel de la régie au conseil des intimés du 3 novembre 2015.

Durant ces travaux, l'intimé est demeuré le seul locataire en place dans l'immeuble, l'intimée s'étant entretemps installée ailleurs.

Il ressort de l'audition de O._____ que le fait de garder le locataire en place n'avait pas été la meilleure solution dans la mesure où cela avait compliqué les travaux et qu'il y avait eu des nuisances. Il a précisé que cette contrainte logistique n'avait cependant pas engendré des retards, ni des coûts supplémentaires, compte tenu de l'ensemble du chantier, mais que la présence du locataire avait impliqué un certain nombre de démarches dans la gestion du chantier et qu'il avait fallu s'adapter au niveau du planning pour mener les travaux en présence du locataire. Le témoin M._____ a ajouté que le travail de gérance n'avait pas été compliqué par le fait que l'intimé était resté en place durant les travaux qui avaient été exécutés.

b) Par courrier du 10 novembre 2015 de la régie, l'intimé a été informé de ce qui suit :

« (...) Lors des travaux de « pré-démolition » de certaines parties du bâtiment, il s'est avéré qu'il était indispensable de couper le gaz dans l'immeuble.

Au vu de ce qui précède, le bureau d'architectes va vous fournir des radiateurs électriques et, cas échéant, des plaques électriques.

La consommation de ces dispositifs de chauffage et cuisson sera prise en charge par le propriétaire.

Afin de pouvoir organiser ce qui précède,

M. O. _____, architecte
[...]

ainsi que les entreprises, souhaiteraient passer dans votre logement le

jeudi 12 NOVEMBRE 2015, dès 9 h 00

Ces Messieurs en profiteront également aux fins de vérifier la disposition de votre appartement et là où les interventions ponctuelles pourront se dérouler. (...) »

10. a) L'intimé a écrit ce qui suit à l'architecte O. _____ par courriel du 21 novembre 2016 :

« (...) Voici 2 photos du plafond de la salle de bain.
- L'isolation des tuyaux de chauffage a été réalisée jeudi passé.
- Le luminaire et la boîte électrique en plastique seront-ils déplacés pour la pose du faux plafond ?
- Comment sera terminé l'espace qui se trouvait derrière le boiler ?
- Les tuyaux d'eau en plastique bleu sont-ils provisoires ?
- J'avais signalé à l'installateur sanitaire que pendant le percement du mur par l'équipe des sanitaires la pièce d'angle de la cabine de douche avait disparu et depuis de l'eau fuit et se répand sur le carrelage à chaque usage.
- Il y a aussi une fissure sur le mur en dessus de la douche.
- Les canalisations au plafond depuis les travaux sont vraiment bruyantes.
Et le relevé du compteur de chauffage n'a pas encore été effectué. (...) »

L'architecte lui a répondu en ces termes, par courriel du 12 décembre 2016 :

« (...) Je vous informe que Monsieur [...] (plâtrier-peintre) vous contactera très prochainement pour convenir d'un rdv pour les travaux liés au faux-plafond dans votre salle de douche.

Concernant les autres points de votre courriel et conformément à notre entrevue dans votre appartement jeudi dernier 08.12.2016 :

- L'électricien interviendra avec le peintre
- Les tuyaux bleus sont définitifs
- La cabine de douche a été réglée par le sanitaire (la pièce d'angle manquante ne joue pas de rôle sur l'étanchéité)
- Avec la pose du faux-plafond le bruit de la colonne de chute sera atténué
- Le peintre bouchera les passages de mur suite aux travaux du chauffagiste
- Le peintre effectuera quelques touches « esthétiques » dans la salle de douche (...). »

b) L'intimé a écrit ce qui suit à l'architecte O. _____ par courriel du 19 décembre 2016 :

« (...) Suite à mon mail du 21 novembre 2016 avec 2 photographies de la salle de bain,

- vous rend attentif au fait que les travaux ne sont toujours pas finis.
- un 1^{er} plâtrier me contacte la semaine du 5 décembre pour les travaux.
- rendez-vous dans mon appartement le 8 décembre pour démarrer.
- vous me « débriefez » pour me dire que vous souhaitez changer d'entreprise pour des raisons de devis.
- nous parlons en détails de travaux à effectuer, isolation, rebouchage plâtrerie.
- intervention préparatoire du sanitaire et de l'électricien le jour même.
- le 12 votre mail de retour.
- 18 décembre intervention du 2^{ème} plâtrier (sur mes recommandations le vendredi « déjà »)
- je constate le soir même à mon retour que les travaux ne correspondent pas à vos explications
 1. rails métalliques avec de nombreuses et différentes pentes,
 2. rail taillé qui touche la grosse canalisation du sanitaire des voisins d'en dessus (très bruyant)
 3. pas de marche de rattrapage pour la fenêtre
 4. rien n'est à l'équerre ni droit !
- je le signale à 7h45 au plâtrier. Il me répond qu'il ne va pas mettre ni isolation phonique ni thermique contrairement aux autres appartements de l'immeuble et ne va pas changer le façonnage.
- je vous appelle le lundi matin 8h sur votre portable pour vous le signaler
- je reviens à midi tout est posé, bouclé sans isolation

Que se passe-t-il ?

Pourriez-vous faire effectuer les travaux comme vous me l'aviez promis et avec l'isolation pour éviter les déperditions de chaleur et palier aux nuisances sonores. (...). »

L'architecte lui a adressé le courriel suivant le même jour :

« (...)

- Je suis au courant que les travaux dans la salle de douche ne sont toujours pas terminés (j'ai eu le peintre en fin de semaine passée au téléphone pour planifier son intervention)
- Il y a eu effectivement un souci de planning et de devis avec le plâtrier/peintre qui s'est occupé des travaux dans l'immeuble
- En ce qui concerne les soi-disant retards, pour mémoire, j'ai dû faire intervenir le chauffagiste en env. 6 fois (uniquement les jeudi après-midi pour votre convenance), soit env. 1,5 mois de travaux, qui auraient pu être exécutés en moins d'une semaine... (ce uniquement pour des raisons d'affinité avec le personnel ouvrier)
- Comme expliqué par téléphone ce jour, l'isolation phonique sur faux-plafond ne peut être posée pour des raisons techniques (niveau entre écoulement et fenêtre insuffisant) - le faux-plafond posé atténuera néanmoins grandement les bruits d'écoulement (qui sont pour le moins monnaie courante dans les immeubles du début du siècle passé)
- La thermique n'a rien à voir avec le faux-plafond

- Je passerai sur place pour constater les diverses critiques concernant le faux-plafond (niveau, pente, ...) (...). »

c) Le conseil des intimés a informé la régie, par courrier du 19 décembre 2016, qu'il restait de nombreux travaux à faire dans l'appartement litigieux, notamment en lien avec l'isolation phonique et thermique du faux plafond et les finitions.

11. a) A la suite d'une rencontre dans l'appartement litigieux le 20 avril 2017, l'architecte O. _____ a, en date du 24 avril 2017, établi le compte rendu suivant :

« Bonjour à tous,

Comme convenu lors de notre rencontre de jeudi dernier 20 avril 2017, vous trouverez ci-dessous le compte-rendu de notre séance.

Lieu :
Rue [...] à Vevey
Appartement de M. N. _____

Personnes présentes :
Me Wiebach
M. N. _____
M. M. _____
M. O. _____

Compte-rendu de la séance du 20.04.2017 à 13h30 sur place :

Il est constaté que les travaux sont terminés.
Les fenêtres ont été remplacées, les radiateurs posés, les adaptations électriques réalisées et le faux plafond de la salle de bains exécuté.

Au vue de ce qui précède, il est convenu que M. N. _____ reprend le règlement des locations à partir du 1^{er} mai 2017, étant donné que Novembre 2015 a été le dernier mois acquitté.

Liste des retouches et divers :

- M. N. _____ s'occupera des diverses retouches de peinture, notamment les passages de murs mal exécutés, ainsi que la peinture des tuyaux de chauffage (un peintre lui fournira le matériel nécessaire).
- Un décollement du papier peint (sorte de fissure) est apparu dans le plafond de la cuisine. M. O. _____ contactera un menuisier ou un plâtrier pour la pose d'une « liste ».
- Le lavabo de la salle de bains nécessite d'être refixé. M. O. _____ contactera le sanitaire.
- M. O. _____ contactera un plâtrier/peintre afin de voir s'il est possible de floquer de l'isolation en dessus du faux-plafond de la salle de douche.

- Concernant les alimentations eau (tuyaux isolés bleus) dans la salle de douche, M. O. _____ regardera avec le sanitaire s'il est possible de faire modifier le coude de gauche. M. O. _____ prendra également contact avec un menuisier pour une proposition « simple » dans le but de cacher ces alimentations qui doivent rester accessibles.
- Il est constaté qu'un mur de la chambre a subi des problèmes d'humidité (certainement lié à l'ancienne inondation dans l'appartement voisin et au fait qu'un meuble ait été posé devant). Le mur est sec et aucune intervention n'est envisagée. (...) »

Il ressort de l'audition des témoins M. _____ et O. _____ que les fenêtres de l'appartement des intimés ont été changées . Ce dernier a précisé également que le système de chauffage et le tableau électrique avaient été remplacés. Il résulte de plus de son témoignage qu'il n'est pas exclu que certains éléments de la distribution d'eau de la salle de bains aient été remplacés et qu'il y ait eu également des travaux similaires dans la cuisine.

b) Le conseil des intimés a précisé ce qui suit à l'architecte par courriel du 27 avril 2017 :

« (...) Sur votre liste de retouches à effectuer, manquent les travaux de plâtrerie, notamment le nombre de trous importants qui n'ont pas été bouchés et dont certains, situés près du plafond, sont difficilement accessibles. Je vous rappelle que M. N. _____ a précisé ne pas posséder d'échelle pour faire boucher les trous situés au plafond et qu'il appartient dès lors également au plâtrier-peintre de boucher ces trous et ceci de manière correcte.

M. N. _____ s'est effectivement chargé des retouches de peinture.

Il me semble en outre nécessaire d'ajouter les constats des atteintes au bâtiment qui ont été signalées, mais dont la répartition n'a pas été demandée telles que les diverses fissures en bas et en haut de certains murs, notamment celle très importante derrière l'agencement de cuisine et les carrelages et planchers disjoints.

Concernant le mur qui a subi de l'humidité, il faudrait remplacer, concernant les causes invoquées, « un meuble ait été posé devant » par « un meuble était posé devant ».

Enfin, nous avons oublié de signaler que la cuisinière (quatre plaques et un four) a été remplacée par deux plaques. Cela convient, pour l'instant, à M. N. _____. (...) »

c) Le conseil des intimés a adressé le courrier suivant à la régie en date du 8 décembre 2017 :

« (...) Je me permets de vous rappeler que M. O. _____ nous avait adressé un compte rendu de la séance du 24 avril 2017 auquel j'ai apporté quelques corrections le 27 avril 2017. Depuis lors, je n'ai eu aucune réponse de la part de M. O. _____ à mon courriel. Il était prévu que ce compte rendu soit validé et signé par toutes les parties après corrections, ce qui n'a pas été fait à ce jour.

Mon client m'expose qu'à ce jour, la seule intervention survenue est celle d'un plâtrier qui est venu pendant deux jours pour semble-t-il mettre de l'isolation, alors que la pose du faux plafond de la salle de bain n'avait nécessité que trois jours. Aucune des retouches post-chantier n'ont par contre été effectuées. Aucun des autres travaux et notamment les travaux de menuiserie n'ont pour le surplus été effectués.

Mon client serait prêt à faire lui-même une partie des travaux de plâtrerie restants, pour autant qu'il soit indemnisé pour le faire. (...) »

La régie a répondu, par courrier du 8 janvier 2018, avoir complété le compte-rendu du 20 avril 2017 selon les remarques transmises le 27 avril 2017 et avoir contacté O. _____ pour évoquer les travaux.

d) Par courriel du 11 janvier 2018, la régie a informé le conseil des intimés que les travaux de menuiserie (salle de bains et couvre-joints plafond) avaient été commandés.

Par courriel du 5 avril 2018, le conseil des intimés a informé la régie qu'aucun travail n'avait été effectué dans l'appartement litigieux et que le coût d'intervention de l'intimé pour les travaux était estimé à une dizaine d'heures à 50 fr. par heure, matériel en sus.

La régie a répondu, le 13 avril 2018, qu'elle avait relancé l'architecte, qui allait faire le nécessaire auprès des entreprises et qu'elle acceptait le coût d'intervention de l'intimé.

Le témoin M. _____ a confirmé qu'il y avait eu un accord sur les retouches qui devaient être exécutées, en ce sens que l'intimé était autorisé à les exécuter lui-même en contrepartie d'une indemnité. Le témoin O. _____ a pour sa part confirmé que les demandes de retouches

formulées par l'intimé n'avaient pas fait l'objet d'une quelconque contestation ou d'un désaccord de la part de la bailleuse, celles-ci étant comprises dans les travaux à réaliser. Il a précisé qu'il ignorait quels travaux devaient encore être exécutés dans l'appartement des intimés et qu'il n'avait pas été recontacté par l'appelante en vue de tels travaux. Selon lui, il ne restait au jour de son témoignage que des retouches à exécuter.

Il ressort encore des déclarations des deux témoins précités que tous les logements de l'immeuble ont pu être entièrement rénovés à l'exception de celui loué par les intimés, qui ne l'a pas été dans la même ampleur.

12. a) Par formule officielle du 17 juin 2019, le contrat de bail des intimés a été résilié pour le 30 septembre 2019. Le courrier accompagnant ce formulaire ne mentionnait aucun motif de résiliation.

b) Par courrier du 12 juillet 2019 adressé à l'appelante, le conseil des intimés a requis la motivation du congé. Aucune réponse n'a été apportée à ce courrier.

13. a) Le 12 juillet 2019, les intimés ont saisi l'autorité de conciliation d'une requête tendant à l'annulation de la résiliation. Dite autorité a rendu une proposition de jugement en date du 9 octobre 2019. Les intimés s'y sont opposés le 24 octobre 2019 et une autorisation de procéder leur a été délivrée le 5 novembre 2019.

b) Le 4 décembre 2019, les intimés ont saisi le Tribunal des baux d'une demande au pied de laquelle ils ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, contre l'appelante :

« Principalement,

I.- La notification de résiliation, datée du 17 juin 2019 et adressée à N. _____ et K. _____, est nulle et de nul effet.

II.- La notification de résiliation, datée du 17 juin 2019 et adressée à N. _____ et K. _____, est abusive et annulée.

Subsidiairement.

III.- Le bail à loyer liant N. _____ et K. _____ à J. _____ est prolongé d'une durée maximale. »

Dans une réponse déposée le 10 février 2020, l'appelante a pris les conclusions suivantes, sous suite de frais et dépens, contre les intimés :

« I. Principalement

1. La demande déposée le 4 décembre 2019 par Madame K. _____ et Monsieur N. _____ est intégralement rejetée.
2. La notification de résiliation, datée du 17 juin 2019, est valable.
3. Le bail à loyer liant Madame K. _____ et Monsieur N. _____ à J. _____ a pris fin le 30 septembre 2019.
4. Aucune prolongation n'est dès lors accordée à Madame K. _____ et Monsieur N. _____.
5. Les frais judiciaires et dépens sont à la charge de Madame K. _____ et Monsieur N. _____.

II. Subsidiairement

1. La demande déposée le 4 décembre 2019 par Madame K. _____ et Monsieur N. _____ est intégralement rejetée.
2. Une prolongation unique et définitive est accordée au plus tard, jusqu'au 30 septembre 2021, aux locataires, avec la possibilité d'un départ anticipé en tout temps dès maintenant, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.
3. Les locataires s'engagent par conséquent à quitter leur logement au plus tard à la date mentionnée ci-dessus, libre de toute personne et de tout objet.
4. Les frais judiciaires et dépens sont à la charge de Madame K. _____ et Monsieur N. _____. »

Par déterminations du 12 mars 2020, les intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de ces conclusions.

c) Le tribunal a tenu une première audience le 15 mai 2020, au cours de laquelle il a auditionné M. _____ et O. _____ en qualité de témoins.

Le tribunal a délibéré à huis clos à l'issue d'une seconde audience, destinée aux plaidoiries, tenue le 11 novembre 2020.

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 d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

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).

Ecrit et motivé, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) et 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 montant du loyer est de 505 fr. net par mois. 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 la bailleresse qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également 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, in Bohnet et alii [éd.], Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 L'appelante fait en substance valoir que les premiers juges ont procédé à une appréciation arbitraire des preuves en retenant que les travaux envisagés avaient été réalisés dans leur intégralité et que seules des retouches devaient encore être exécutées. Selon elle, son projet de rénovation n'a pas pu être mené à son terme pour différentes raisons, notamment de par la présence des intimés. Ainsi, les travaux envisagés au moment des documents établis en 2014 et 2015 et produits dans le dossier de la cause n'auraient à ce jour pas pu être réalisés dans leur intégralité. Sa volonté ayant toujours été de rénover l'ensemble du bâtiment, et donc également l'appartement des intimés, il serait, selon elle, douteux de considérer que le projet de rénovation de l'immeuble n'est pas suffisamment concret. Elle argue encore que les premiers juges ont retenu à tort que l'instruction n'avait pas permis de démontrer quels travaux devaient être entrepris à la faveur du départ des locataires. L'appelante soutient en outre que les premiers juges ont procédé à un

renversement du fardeau de la preuve s'agissant de l'obligation de collaborer à la manifestation de la vérité mise à sa charge. Elle conclut de ce qui précède que la résiliation litigieuse n'était pas contraire à la bonne foi.

3.2

3.2.1 Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les références citées). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la 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. 3.2.1, JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1).

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).

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 ; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus

de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifie l'annulation du congé. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les références citées).

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 du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, pp. 962-963).

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 (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). En particulier, le caractère abusif du congé sera retenu lorsque le motif invoqué n'est qu'un prétexte alors que le motif réel n'est pas constatable (ATF 145 III 143 consid. 3.1; ATF 143 III 344 consid. 5.3.1 et les références citées). Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; ATF 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 145 III 143 consid. 3.1; ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; ATF 140 III 496 consid. 4.1); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (TF 4A_460/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1; TF 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1; TF 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 et la référence). En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit (TF 4A_143/2021 du 31 août 2021 consid. 7.2).

3.2.3 La jurisprudence considère que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 III 112 consid. 4.2, JdT 2009 I 491). La validité du congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux, engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation du locataire ; à défaut, il est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 ; TF 4A_142/2017 du 3 août 2017 consid. 4.1). Il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent ; ce n'est en effet que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable (TF 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.3.1 ; TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1).

Lorsque le projet est dépourvu de réalité tangible, respectivement lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent le départ des locataires, le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ss; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; ATF 135 III 112 consid. 4.2; TF 4A_491/2018 du 8 mai 2019 consid. 2.1.2 et les références). Le juge doit être convaincu de l'existence de cette condition, le degré de la preuve étant la certitude; la simple vraisemblance ne suffit pas (TF4A_491/2018 consid. 2.1.2; 4A_200/2017 consid. 3.1.3.1). Il faut bien distinguer cette condition objective, dont la réalisation est nécessaire (au moment de la résiliation du bail) pour que le juge puisse constater la validité de la résiliation, de la connaissance interne que le bailleur a de l'existence de son projet et de ses propres intentions de réalisation. Il faut également distinguer les incombances qui pèsent sur le locataire et celles, procédurales, qui incombent au bailleur (TF 4A_200/2017 consid. 3.1.3 et 3.1.3.1).

Pour apprécier si, au moment de la résiliation, le projet était suffisamment mûr et élaboré au point que l'on puisse déterminer concrètement si la présence de la locataire durant les travaux dans l'arcade, voire dans le bâtiment, entraverait ceux-ci, il faut se baser sur tous les faits allégués en procédure de première instance et prouvés (TF 4A_200/2017 précité consid. 4.2).

Sur la base des faits allégués et prouvés, le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude de l'existence du projet de travaux, de la volonté et de la possibilité pour le bailleur de le réaliser et de la nécessité que les locataires quittent définitivement les locaux (TF 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 4.2.2). A elle seule, la ferme intention générale de rénover et transformer un immeuble n'est pas suffisante (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2; TF 4A_143/2021 consid. 9.1 ; TF 4A_491/2018 consid. 2.1.2 ; TF 4A_200/2017 consid. 4.2.2).

Il appartient au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances permettant de déduire que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (art. 271 al. 2 CO) et, en cas de contestation, fournir tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (ATF 135 III 112 consid. 4.1 et les références citées, JdT 2009 I 491 ; TF 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3).

Selon le Tribunal fédéral, même si la motivation n'est pas une condition de validité du congé, il faut cependant garder à l'esprit que la motivation revêt une grande importance au niveau de l'appréciation des preuves. En effet, si le bailleur dispose d'un projet de travaux suffisamment mûr au moment de résilier le contrat, il sera à même de fournir - spontanément ou sur requête du locataire - des informations suffisamment précises pour permettre d'apprécier si et dans quelle mesure la présence dudit locataire gênerait ces travaux (ATF 143 III 344 consid. 5.3.4 ; TF 4A_491/2018 du 8 mai 2019 consid. 2.1.2).

3.3 En l'espèce, s'il est vrai que, comme le relève l'appelante, tous les logements de l'immeuble ont été entièrement rénovés, à l'exception de celui loué par les intimés, rien ne permet en revanche d'affirmer comme elle le soutient que d'importants travaux restent à entreprendre et encore moins quels seraient ces travaux et que ceux-ci ne pourraient être effectués en la présence du locataire, étant précisé que seul l'intimé habite encore dans l'appartement en question.

Le jugement entrepris ne prête pas le flanc à la critique lorsqu'il retient, en pages 10 à 20, que l'essentiel des travaux de rénovation a déjà été réalisé.

On peut notamment relever à cet égard que les offres de preuve produites par l'appelante en première instance sont le descriptif des travaux de rénovation du 15 décembre 2014, le permis de construire délivré le 22 juin 2015, 2015, une décision du Service des communes et du logement du 15 mai 2015 ainsi que les témoignages du gérant et de l'architecte en charge des travaux de rénovation de l'époque.

S'agissant des pièces tout d'abord, force est de retenir qu'aucune d'entre elles ne permet d'établir avec certitude quels sont les travaux qui ont déjà été effectués dans le logement des intimés et quels sont ceux que l'appelante projette encore d'effectuer. En effet, on ne trouve aucune trace au dossier d'un quelconque descriptif, devis ou même de liste desdits travaux. Peu importe en outre à cet égard ce qui a déjà été entrepris dans les autres appartements, la comparaison n'étant pas possible puisque, notamment, la salle de bains de l'appartement des intimés avait déjà été rénovée en 2008 et 2009.

Quant aux témoins, leurs déclarations ne permettent pas non plus d'établir avec certitude les travaux qui ont déjà été entrepris et ceux qui doivent encore l'être. Certes, le témoin O._____ a indiqué que si l'on souhaitait mettre ce logement au standing des autres, tout restait à faire, soit les peintures, les sols, la cuisine et les sanitaires de même que l'électricité. Il faut cependant noter qu'il est immédiatement revenu sur

cette affirmation en indiquant que le tableau électrique avait en fait été remplacé et que la salle de bains avait été rénovée. En outre, force est également de noter que ce témoin a lui-même reconnu qu'il ignorait quels travaux devaient encore être exécutés puisqu'il n'était pas mandaté pour ces travaux, ajoutant qu'il lui semblait qu'il ne restait que des retouches à exécuter. Dans ces conditions, ce témoignage pour le moins contradictoire et imprécis n'est pas déterminant et sa fiabilité doit être relativisée. Quant au témoin M. _____, il n'a rien dit à ce sujet.

Cela étant, quand bien même on nuancerait l'affirmation des premiers juges aux termes de laquelle l'essentiel des travaux prévus en 2015 avait d'ores et déjà été exécuté au moment de la résiliation du bail, force est tout de même de retenir que l'appelante n'a pas démontré quels travaux devaient encore être entrepris et quels travaux elle voulait réellement entreprendre, de sorte qu'elle n'a pas rempli la condition d'un projet suffisamment mûr et élaboré telle que posée par la jurisprudence. A plus forte raison, elle n'a pas réussi à prouver, au degré de la certitude, que la présence du locataire aurait compliqué lesdits travaux ou qu'elle les aurait entravés. Peu importe à cet égard le témoignage de O. _____, affirmant qu'il n'est pas possible de faire ces travaux en présence du locataire, puisque, comme on l'a vu, il n'a pas su dire quels étaient réellement les travaux planifiés et ceux déjà exécutés.

Ainsi, comme on l'a déjà relevé, il ne ressort notamment pas de l'instruction quels seraient les travaux précisément envisagés, de sorte que la motivation du congé était vague. Elle est en outre tardive puisqu'elle n'a été communiquée ni au moment de l'envoi de la résiliation, ni lorsque les intimés l'ont sollicitée par après.

Au vu de ce qui précède, c'est à bon droit que les premiers juges ont considéré que l'appelante avait échoué à rendre suffisamment vraisemblable un intérêt légitime à la résiliation du bail, de sorte que, corollairement, le congé devait être annulé.

Par ailleurs, on relèvera que l'intimé est demeuré dans son appartement pendant tous les travaux de rénovation des autres appartements ainsi que du sien, qui se sont déroulés entre 2015 et 2017, alors qu'il s'agissait de travaux lourds. Sans compter que l'appelante l'a aussi laissé se charger lui-même des retouches de l'appartement. C'est ainsi à juste titre que le jugement querellé retient que cela a nourri la confiance de l'intimé dans l'idée que le projet invoqué par la bailleuse serait mené sans résiliation de son contrat de bail. En outre, si réellement la présence d'un locataire empêchait de réaliser des travaux, l'appelante aurait parfaitement eu la possibilité de résilier le bail à l'issue du délai de protection, soit en mars 2016, alors que le chantier battait son plein. En ne le faisant pas, mais en laissant l'intimé supporter des travaux importants et effectuer des retouches avant de résilier le bail trois ans plus tard en arguant de nouveaux travaux, l'appelante a adopté une attitude contradictoire et contraire à la bonne foi. Il est en effet inconcevable qu'une grande partie des travaux ait été exécutés entre 2015 et 2017 et que l'on ait ensuite renoncé à les terminer pour les reprendre deux ans après. On peut par ailleurs noter qu'il aurait été possible de reloger l'intimé dans l'un des appartements rénovés pour terminer les travaux dans le sien, puisque ceux-ci étaient tous vacants. Au lieu de cela, la bailleuse a laissé l'intimé souffrir des travaux et a résilié le contrat de bail en invoquant l'existence d'autres travaux dont la réalité n'est pas établie.

Pour tous ces motifs, le congé, contraire aux règles de la bonne foi, doit être annulé.

4. L'annulation du congé litigieux étant confirmée, il n'y a pas lieu de statuer sur la conclusion principale ni, sur celle, subsidiaire, relative à la prolongation de bail.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 781 fr. 80 (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Elle devra en outre verser aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 781 fr. 80 (sept cent huitante-et-un francs et huitante centimes), sont mis à la charge de J._____.
- IV.** L'appelante J._____ doit verser aux intimés N._____ et K._____, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Stefano Fabbro, avocat (pour J._____),
- Me Nicole Wiebach, avocate (pour N._____ et K._____).

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

- M. le Président 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 :