

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 février 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
MM. Hack et de Montvallon, juges
Greffier : M. Grob

Art. 1 et 2 LJB ; 271 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **U.**_____, à [...], défendeur, contre le jugement rendu le 23 novembre 2020 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **M.**_____ et **T.**_____, tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 23 novembre 2020, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 9 juin 2021, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail notifiée par U._____ à M._____ et T._____ le 19 juillet 2019 avec effet au 1^{er} juillet 2020, relative à l'appartement de 4 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin de [...] 9, à [...] (I), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges étaient amenés à juger de la validité de la résiliation du bail à loyer conclu entre les parties, lesquelles étaient également liées par un contrat de service de conciergerie. Ils ont retenu que les parties avaient entendu lier le contrat de conciergerie au contrat de bail, de sorte qu'il convenait de déterminer la prestation prépondérante pour définir le régime applicable à leur extinction. Après avoir relevé que le critère d'ordre économique ne permettait pas de déduire clairement la prestation prépondérante, ils ont constaté que le bailleur avait échoué à prouver qu'il fallait résider dans l'appartement litigieux pour assurer le service de conciergerie, respectivement que ce logement était un logement de fonction. En outre, il ressortait de l'historique de leur relation contractuelle que les parties avaient toujours donné dans leur relation un caractère prépondérant à la prestation de droit du bail. L'autorité précédente a dès lors considéré que les règles protectrices du droit du bail devaient s'appliquer, de sorte que sa compétence *ratione materiae* était donnée. Ensuite, elle a retenu que le motif du congé, selon lequel la résiliation du contrat de service de conciergerie entraînait celle du logement de service y relatif, n'était pas fondé, l'appartement en question n'étant pas un logement de fonction, ce d'autant que la conciergerie de l'immeuble était désormais assurée par une entreprise itinérante, dont les employés ne résidaient pas sur place.

B. Par acte du 9 juillet 2021, U._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la demande déposée le 28 mai 2020 par M._____ et T._____ (ci-après : les intimés) soit déclarée irrecevable, subsidiairement en ce sens que leur demande soit rejetée, les intéressés devant quitter et rendre libres les locaux litigieux dans les trente jours dès la notification de la décision à intervenir, faute de quoi il serait procédé à l'exécution forcée, et le bail conclu le 22 juin 1988 n'étant pas prolongé. Encore plus subsidiairement, il 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 mémoire, l'appelant a produit une pièce nouvelle. Il a par ailleurs requis son interrogatoire à titre de mesure d'instruction.

Dans leur réponse du 16 septembre 2021, les intimés ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement au rejet de l'appel et subsidiairement, dans l'hypothèse où la résiliation du bail serait jugée valable, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans leur soit octroyée.

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

1. a) Dès le 1^{er} juillet 1983, l'intimé T._____ (ci-après : l'intimé) a loué un appartement de 2.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin de [...] 7, à [...]. Bénéficiant à cette époque d'un statut de saisonnier, l'intimé occupait ce logement durant neuf mois par an et passait les trois autres mois de l'année au [...], période durant laquelle il continuait cependant de payer son loyer à J._____, père de l'appelant, qui était alors son bailleur.

La conciergerie des immeubles sis chemin de [...] 5, 7 et 9 à [...] était alors assurée par une personne vivant dans un appartement au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin de [...] 7.

b) Le 23 juin 1986, l'intimé a conclu un contrat de conciergerie avec J._____ pour les immeubles sis chemin de [...] 5, 7 et 9, pour un salaire mensuel net de 900 francs. D'une durée initiale allant du 1^{er} juillet 1986 au 31 mars 1987, le contrat prévoyait un renouvellement aux mêmes conditions de trois mois en trois mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Ce contrat comportait notamment les clauses préimprimées suivantes :

«

IV

La résiliation du contrat de conciergerie entraîne automatiquement la renonciation au logement, dont le bail fait partie intégrante de la présente convention.

V

En cas de faute grave des concierges ou de non-exécution de leurs obligations, le contrat de conciergerie et le bail à loyer pourront être résiliés en tout temps, moyennant un délai de trente jours pour la fin d'un mois. »

Ce contrat de conciergerie a été proposé à l'intimé lorsque le précédent concierge a quitté ses fonctions. Après avoir cessé son activité, l'ancien concierge a continué à occuper son logement au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin de [...] 7.

c) Le 23 juin 1986 également, l'intimé a signé un document intitulé « nantissement », selon lequel il a déclaré constituer un droit de gage en faveur de J._____ pour garantir le paiement du loyer de l'appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin de [...] 7 « selon bail à loyer de ce jour ». Il était indiqué que le loyer annuel était actuellement fixé à 7'440 fr. charges comprises et que le droit de gage portait sur un livret nominatif au nom de l'intimé de 1'200 fr. déposé à la Banque [...]. Le bail à loyer mentionné dans ce document ne figure pas au dossier.

d) Le 28 septembre 1987, l'intimé a conclu un nouveau contrat de conciergerie avec J._____, d'une durée initiale du 1^{er} octobre

1987 au 1^{er} avril 1988, avec les mêmes conditions de renouvellement, de résiliation et salariales que le précédent contrat.

En revanche, la clause IV avait désormais la teneur suivante :

« IV

Logement

La résiliation du contrat de conciergerie entraîne automatiquement la renonciation au logement, dont le bail fait partie de la présente convention. Les concierges ont les mêmes droits et obligations que les autres locataires. »

e) L'intimé s'est établi à [...] de manière permanente le 9 mars 1988, après avoir obtenu un permis B. Quelques mois plus tard, soit le 22 juin 1988, l'intimé et son épouse, l'intimée M. _____ (ci-après : l'intimée), établie de manière permanente à [...] dès le 14 mars 1988, ont pris à bail de J. _____ un appartement de 4 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin de [...] 9 à [...] (ci-après : l'appartement litigieux), dans le but de faire venir auprès d'eux leurs trois enfants, qui les ont rapidement rejoints.

D'une durée initiale allant du 1^{er} juillet 1988 au 1^{er} juillet 1989, ce contrat prévoyait un renouvellement aux mêmes conditions de douze mois en douze mois, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer a été fixé à 920 fr. par mois, auxquels s'ajoutaient un acompte de chauffage et d'eau chaude de 140 fr., ainsi qu'un forfait de 15 fr. pour le télé-réseau. Aucune mention relative au contrat de conciergerie du 28 septembre 1987 ne figure dans ce document.

Le loyer mensuel net a ensuite subi des variations, passant à 1'200 fr. à une date indéterminée, puis à 1'460 fr. dès le 1^{er} octobre 2011, montant auquel s'ajoutait un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 225 fr. par mois. Le loyer est demeuré inchangé depuis lors.

f) A une date indéterminée, l'intimée est devenue titulaire du contrat de conciergerie en lieu et place de l'intimé. Le contrat précité a été modifié par avenant du 9 février 1994, afin d'augmenter le salaire mensuel net à 1'554 fr. 15 à partir du 1^{er} janvier 1994.

g) Depuis le décès de son père, qui est intervenu vraisemblablement en 1995, l'appelant est devenu copropriétaire de l'immeuble litigieux sis chemin de [...] 9 avec sa mère, puis en est devenu seul propriétaire par donation du 17 juillet 2000 ; l'appelant est également propriétaire des immeubles sis chemin de [...] 5 et 7.

h) Le 22 janvier 2004, l'« hoirie J. _____ » a conclu avec l'intimée un nouveau contrat de conciergerie pour les immeubles sis chemin de [...] 5, 7 et 9, pour un salaire mensuel net de 1'760 fr. 60. L'entrée en vigueur de ce contrat a été fixée rétroactivement au 1^{er} janvier 2004.

Ce contrat mentionnait que l'intimée était domiciliée au chemin de [...] 9. Il faisait état d'un « Logement de service : appartement de 4 pièces au 1^{er} étage pièce [sic] dans l'immeuble [Réd. le reste de la rubrique n'a pas été complété] ». Il y était également indiqué que le délai de résiliation était de trois mois au minimum pour l'échéance du bail et, sous la rubrique préimprimée intitulée « I. Engagement et durée », que la résiliation du contrat entraînait automatiquement celle du logement de service et des locaux annexes (garage, place de parc, etc.), dont les baux faisaient partie intégrante du contrat, étant précisé qu'aucun caractère spécial n'a été utilisé pour faire ressortir cet élément des autres clauses standardisées du contrat.

i) Par avenant du 27 septembre 2011, ce dernier contrat de conciergerie a été modifié afin d'en transférer intégralement les droits et obligations à l'intimé, avec effet au 1^{er} octobre 2011. A tout le moins dès décembre 2015, le salaire mensuel net de l'intimé pour son activité de concierge s'est élevé à 2'196 fr. 60.

2. Par décision du 19 octobre 2011, l'intimée s'est vu allouer une rente entière d'invalidité d'un montant de 1'174 fr. par mois pour l'année 2010 et de 1'195 fr. par mois dès le 1^{er} janvier 2011.

3. Les intimés ont produit différentes factures attestant de la relation d'affaires que l'intimé a entretenue durant plusieurs années, par l'intermédiaire de sa société [...], avec [...] Sàrl, dont leur fils, [...], était l'associé gérant, et qui assurait la gestion des immeubles sis au chemin de [...] pour l'appelant. Ces factures concernent, entre le 12 octobre 2017 et le 20 novembre 2018, des travaux de rénovation (réfection des peintures, des sols ou encore pose d'un lave-vaisselle ou nettoyage) pour lesquels l'intimé avait été mandaté.

4. Jusqu'aux décès respectifs des parents de l'appelant, l'intimée avait noué une amitié profonde et sincère avec ceux-ci, les aidant et les entourant au quotidien durant leur vieillesse, allant parfois jusqu'à passer une partie de la nuit avec eux quand leur état de santé requérait sa présence. Les intimés ont ainsi entretenu des relations privilégiées avec les parents de l'appelant.

5. a) Par courrier recommandé du 19 juillet 2019, l'appelant, par son conseil, a signifié à l'intimé qu'il résiliait le contrat de conciergerie du 22 janvier 2004, ainsi que son avenant du 27 septembre 2011, pour le 1^{er} juillet 2020. Il lui a également rappelé que l'article I dudit contrat prévoyait que sa résiliation entraînait automatiquement celle du logement de service et des locaux annexes, de sorte que l'appartement de fonction et les éventuels locaux annexes devraient être libérés le 1^{er} juillet 2020.

Tout en précisant que les dispositions sur le droit du bail ne s'appliquaient pas, l'appelant a joint à ce courrier, « à toutes fins utiles et pour autant que de besoin », une formule officielle également datée du 19 juillet 2019 selon laquelle le bail de l'appartement litigieux était résilié pour le 1^{er} juillet 2020. Aucun motif de résiliation ne figurait sur ce dernier document.

Par envoi recommandé du même jour, l'appelant a adressé à l'intimée une copie du courrier précité et une formule officielle de résiliation de bail.

b) Le 13 août 2019, les intimés ont écrit à l'appelant que les résiliations seraient contestées devant l'autorité compétente, ont demandé quel était le motif du congé et ont indiqué que l'intimé était disposé à continuer son activité de concierge après le 1^{er} juillet 2020 et qu'il offrait d'ores et déjà ses services à cet égard, en précisant qu'il entendait également demeurer dans l'appartement litigieux avec son épouse.

6. A la suite de la résiliation du contrat de conciergerie de l'intimé, l'appelant a mandaté la société [...] SA, dont le but est notamment la réalisation de toutes activités de nettoyage et l'entretien d'espaces verts, pour assurer le service de conciergerie de ses immeubles. Selon le descriptif des prestations de cette société produit par les intimés, celle-ci offre un service de « conciergerie itinérante ».

7. Par courrier du 30 juin 2020, l'appelant a demandé aux intimés de remettre à la société de conciergerie nouvellement mandatée tous les instruments et outils de travail qui avaient été mis à leur disposition, selon une liste détaillée jointe audit courrier, ce à l'occasion d'un rendez-vous fixé le lendemain, soit le 1^{er} juillet 2020, à l'entrée de l'immeuble litigieux.

Par courriel du 1^{er} juillet 2020, l'appelant a confirmé aux intimés que lors d'un rendez-vous du jour en question, l'intimé avait remis les clés donnant accès aux immeuble sis chemin de [...] 7 et 9 et qu'un inventaire des objets qui étaient utilisés pour leur activité de conciergerie avait été établi.

8. A une date indéterminée, qui doit toutefois correspondre à la période où les rapports de travail ont été interrompus, les intimés ont retiré la plaquette « SERVICE IMMEUBLE » qui était fixée sur la porte d'entrée de leur appartement.

9. a) Par demande du 28 mai 2020 dirigée contre l'appelant, les intimés ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à la nullité du congé, subsidiairement à son annulation, très subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans leur soit accordée.

b) Le 30 juin 2020, l'appelant a déposé une réponse « limitée à la question de la recevabilité », au pied de laquelle il a conclu, sous suite de frais et dépens, quant à la procédure, à ce que celle-ci soit limitée à la question de la recevabilité de la demande, subsidiairement à ce qu'un délai lui soit imparti pour compléter sa réponse au fond, et, sur le fond, principalement à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet.

Le 10 juillet 2020, les intimés se sont opposés au principe de limiter la procédure à la question de la recevabilité.

Par avis du 17 juillet 2020, la Présidente du Tribunal des baux a informé les parties qu'elle refusait, en l'état, de limiter la procédure à la question de la recevabilité.

c) Le 17 août 2020, les intimés ont déposé des déterminations en concluant, sous suite de frais et dépens, au maintien des conclusions de leur demande et au rejet des conclusions de la réponse.

d) Dans sa réponse « complète » du 17 août 2020 également, l'appelant a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à l'irrecevabilité de la demande, subsidiairement à son rejet.

e) Les intimés ont déposé des déterminations le 19 août 2020 ; l'appelant y a répondu le même jour.

f) Lors de l'audience d'instruction et de jugement du 20 août 2020, l'appelant a été dispensé sur le siège de comparution personnelle et

le Tribunal des baux a procédé à l'inspection locale de l'immeuble litigieux et de ses alentours.

Il ressort notamment de la visite des lieux que l'appartement litigieux ne comporte pas de local spécifique pour entreposer le matériel de nettoyage indispensable à l'activité de conciergerie. En revanche, il existe deux locaux dans l'immeuble où ce matériel peut être rangé, à savoir tout d'abord un local situé au rez-de-chaussée dénommé « local à poussettes », qui est équipé d'une armoire munie d'un cadenas où se trouvent encore un aspirateur et du matériel de nettoyage, et, au sous-sol, un ancien dévaloir transformé en local de service, dont la porte était verrouillée lors de l'inspection locale ; l'intimé a expliqué qu'il y conservait une partie de son matériel lorsqu'il assurait la conciergerie et qu'il en avait remis la clé à l'appelant après son licenciement. Bien qu'il n'ait pas effectué une visite des bâtiments n^{os} 5 et 7, le Tribunal des baux a retenu qu'il existait vraisemblablement des dévaloirs dans ces deux autres bâtiments, lesquels avaient également dû être transformés en locaux de service lorsque les conduits anciennement destinés à récolter les poubelles avaient été condamnés, et que l'immeuble n° 9 n'était pas le seul à disposer des infrastructures nécessaires à l'activité de conciergerie.

L'inspection locale a également permis de constater que, depuis le balcon de l'appartement de 2.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin de [...] 7 précédemment occupé par l'intimé, le spectateur profite d'un excellent dégagement sur l'entrée de l'immeuble n° 7, sur toute la rangée des garages bordant la cour située à l'arrière du bâtiment n° 9, ainsi que sur la route d'accès qui passe entre les bâtiments n^{os} 9 et 5 ; en revanche, il ne profite pas d'une vue directe sur les entrées des bâtiments n^{os} 5 et 9. S'agissant de l'appartement litigieux, au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin de [...] 9, ses pièces à vivre donnent sur le chemin de [...]. Depuis la fenêtre de la cuisine, il est possible d'apercevoir, en se penchant vers la gauche, l'entrée du bâtiment n° 9, et, en se penchant vers la droite, l'entrée du bâtiment n° 5 ainsi que les containers pour les poubelles, sans pour autant avoir une vue directe sur les portes de ces immeubles. La vue est identique depuis les fenêtres de la salle à

manger et depuis celle de la chambre à coucher. L'appartement litigieux comprend encore deux pièces qui donnent sur le chemin d'accès situé entre les bâtiments n^{os} 5 et 9, si bien qu'il est permis d'observer l'entrée du bâtiment n^o 7, cela surtout depuis le balcon du salon, qui autorise également la vue sur la majorité des garages box alignés derrière l'immeuble n^o 9.

A l'issue de l'audience, l'instruction a été suspendue.

g) L'appelant a complété ses écritures et a déposé des déterminations les 15 septembre et 18 novembre 2020.

h) Lors de la reprise d'audience du 23 novembre 2020, [...], fils des intimés, a été entendu en qualité de témoin et les intimés ont été interrogés en qualité de parties à forme de l'art. 191 CPC.

L'intimé a notamment expliqué qu'il avait travaillé dans le bâtiment dès son arrivée en Suisse, d'abord dans une entreprise de maçonnerie durant une dizaine d'années, puis dans une entreprise d'isolation thermique durant treize ans, avant de s'installer comme indépendant ; il a encore précisé qu'il occupait ces postes à plein temps lorsqu'il assurait le service de conciergerie.

A l'issue de l'audience, l'instruction a été close sans autre réquisition.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, 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 validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83).

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., 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 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 (Jeandin, 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 (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 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. On précisera que la pièce nouvelle produite par l'appelant, à savoir la demande déposée le 18 juin 2021 par l'intimé auprès du Tribunal de prud'hommes de l'arrondissement de Lausanne, est recevable dès lors qu'elle est postérieure à la clôture de l'instruction en première instance et qu'elle a été produite sans retard à l'appui de l'appel. Ce titre n'est toutefois pas pertinent pour l'issue du litige. En particulier, celui-ci n'a pas la portée que l'appelant lui prête lorsqu'il soutient que les intimés auraient fait preuve de mauvaise foi en contestant le congé tant devant le Tribunal des baux que devant le Tribunal de prud'hommes. En effet, il ressort de la demande précitée que l'intimé réclame le paiement d'un élément de son salaire qui ne lui aurait plus été versé depuis 2017, d'un montant afférent aux vacances et d'une indemnité pour licenciement abusif, ainsi que la délivrance d'un certificat de travail. A aucun moment il ne remet en cause la validité de la résiliation de bail devant la juridiction du travail, hormis lorsqu'il relate l'issue de la présente procédure devant le Tribunal des baux.

En ce qui concerne la mesure d'instruction requise par l'appelant, à savoir son interrogatoire, celle-ci doit être rejetée. En effet, l'instance d'appel peut refuser d'administrer un moyen de preuve régulièrement offert en première instance lorsque la partie a renoncé à son administration, notamment en ne s'opposant pas à la clôture de la procédure probatoire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_339/2015 du 18 novembre 2015 consid. 5.2). Or, tel est le cas en l'espèce puisque l'appelant avait offert de prouver certains de ses allégués par son interrogatoire, que celui-ci n'a pas été réalisé et que selon le procès-verbal de la reprise d'audience du 23 novembre 2020 lors de laquelle les intimés ont été interrogés, l'intéressé n'a alors pas expressément requis son

interrogatoire et ne s'est pas opposé à la clôture de l'instruction, de sorte qu'il apparaît qu'il y a renoncé.

4. Dans la première partie de son mémoire, intitulée « I. Etat de faits / procédure préalable », l'appelant expose un résumé des faits de la cause.

En vertu du devoir de motivation de l'appel (cf. art. 311 al. 1 CPC), lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être « les faits déterminants et établis », sans faire la moindre allusion à l'état de fait contenu dans le jugement attaqué et sans rien indiquer sur l'objet et le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas en effet à l'autorité d'appel de comparer l'état de fait qui lui est présenté avec celui de la décision attaquée pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 8 juin 2020/223 consid. 2.2 ; CACI 16 décembre 2019/665 consid. 4.2 ; CACI 21 novembre 2018/651 consid. 3.3 ; CACI 29 juin 2017/273 consid. 3.2 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 8.2.2 ad art. 311 CPC).

Dans la mesure où l'appelant se borne à présenter sa version des faits, sans confronter celle-ci avec le jugement entrepris, les allégations contenues dans la première partie de son mémoire sont irrecevables pour défaut de motivation suffisante. Cela étant, on relèvera que lorsqu'il entreprend de développer ses moyens, l'appelant fait spécifiquement valoir une constatation inexacte des faits, grief qui sera examiné ci-après.

5.

5.1 En premier lieu, il convient de déterminer si les conventions liant les parties, soit le contrat de bail d'une part et le contrat de conciergerie d'autre part, sont des contrats indépendants ou des contrats

interdépendants formant un contrat composé. En effet, l'argumentation présentée par l'appelant en lien avec l'examen de la prestation prépondérante part de la prémisse selon laquelle les conventions des parties doivent être considérées comme un contrat composé auquel les règles du contrat mixte s'appliquent, ce qui a été retenu par l'autorité précédente et est contesté par les intimés, qui soutiennent que l'on serait en présence de contrats indépendants. Or, s'il s'avère que l'on a affaire à des contrats indépendants, soit un contrat de travail pour la conciergerie d'une part et un contrat de bail pour le logement litigieux d'autre part, la question de savoir quelle est la prestation prépondérante ne se poserait pas et la compétence matérielle du Tribunal des baux serait donnée pour juger de la résiliation du bail.

Les premiers juges ont retenu que les contrats de conciergerie établis sur des formules préimprimées contenaient tous une clause standardisée selon laquelle la résiliation du contrat de conciergerie entraînait automatiquement la renonciation au logement, dont le bail faisait partie intégrante, de sorte que l'on était en présence d'un contrat composé auquel il fallait appliquer les mêmes règles que pour un contrat mixte. Les parties avaient ainsi entendu lier le contrat de conciergerie au contrat de bail, si bien qu'il convenait de déterminer le centre de gravité des relations contractuelles pour définir le régime applicable à leur extinction. Puis, dans le cadre de l'examen de la prestation prépondérante, l'autorité précédente, après avoir constaté que l'appelant avait échoué à établir que le logement litigieux était un logement de fonction, a relevé que les relations contractuelles avaient débuté par la conclusion d'un contrat de bail et que le contrat de conciergerie n'avait été proposé à l'intimé que lorsque l'ancien concierge avait cessé son activité, alors même que l'intéressé était encore saisonnier et ne vivait pas en Suisse toute l'année. Il était ainsi patent que les parties, respectivement le père de l'appelant, avaient toujours donné dans leur relation un caractère prépondérant à la prestation de droit du bail, qui avait été le point de départ d'une relation plus amicale qui s'était développée dans le temps. Les premiers juges ont dès lors considéré que les clauses préimprimées et standardisées des différents contrats de

conciergerie ne reflétaient pas la réelle et commune intention des parties, ce d'autant que le premier contrat de conciergerie avait été conclu alors même que l'intimé était déjà locataire.

Comme le relèvent les intimés dans leur réponse, ce raisonnement est contradictoire dès lors que l'autorité précédente a considéré que l'on avait affaire à un contrat composé en raison de l'existence des clauses précitées dans les contrats de conciergerie, alors même qu'elle a ensuite jugé que ces clauses ne reflétaient pas la réelle et commune intention des parties. Or, si ces clauses ne reflétaient la réelle et commune intention des parties de lier les contrats, ceux-ci ne pourraient pas être interdépendants ou composés, mais seraient alors indépendants.

5.2

5.2.1 Selon la jurisprudence, lorsque, en vertu de la volonté des parties, les divers rapports qui les lient ne constituent pas des contrats indépendants, mais représentent des éléments de leur convention liés entre eux et dépendants l'un de l'autre, on est en présence d'un contrat mixte (« gemischter Vertrag ») ou d'un contrat composé (ou complexe ou couplé ; « zusammengesetzter Vertrag »), qui doit être appréhendé comme un seul et unique accord. On parle de contrat composé lorsque la convention réunit plusieurs contrats distincts, mais dépendants entre eux ; il y a contrat mixte lorsqu'une seule convention comprend des éléments relevant de plusieurs contrats nommés (ATF 131 III 528 consid. 7.1.1 et les références citées ; TF 4A_219/2020 du 12 mars 2021 consid. 3.1).

Le contrat de concierge peut prendre diverses formes : contrat mixte comportant des aspects de bail et de contrat de travail, contrats composés ou contrats indépendants (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 76). On peut ainsi structurer les relations entre le propriétaire et le concierge d'un immeuble sous la forme de deux contrats, l'un de travail et l'autre de bail à loyer, qui sont formellement distincts mais expressément ou implicitement interdépendants l'un de l'autre pour les parties (Thévenoz/de Werra, *Commentaire romand, Code des obligations I*, 3^e éd., Bâle 2021, n. 14b ad Introduction à la partie spéciale

du CO). On peut concevoir qu'un concierge professionnel, déjà lié par un contrat de travail, obtienne ultérieurement un logement de fonction. Il y a ainsi deux accords successifs, le premier portant sur la relation de travail et le deuxième sur le logement. S'il est prévu expressément, ou implicitement, que la fin des rapports de travail entraînera la restitution du logement, le deuxième accord des volontés emporte une modification du premier. Mais il se peut aussi que, dans l'intention des parties, le sort du bail soit indépendant des rapports de travail de sorte que le concierge conserve son logement lorsqu'il cesse son emploi ou prend sa retraite (Thévenoz/de Werra, op. cit., n. 15 ad Introduction à la partie spéciale du CO).

Ainsi, pour déterminer si plusieurs contrats sont indépendants ou interdépendants, il faut prendre en compte la réelle intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir (cf. art. 18 al. 1 CO).

5.2.2 Le logement de service est un habitat dont le concierge a besoin pour exercer son activité (Siegrist, La conciergerie, in 15^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, n. 24, p. 93). Le logement de service est indispensable à l'accomplissement du travail du concierge soit en raison de son emplacement propice à la surveillance de l'immeuble, soit en raison d'équipements spéciaux, soit encore pour d'autres raisons (Bohnet/Dietschy-Martenet, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 84 ad art. 253 CO).

5.2.3 Selon les règles d'interprétation des contrats déduites de l'art. 18 CO, le juge doit tout d'abord rechercher la réelle et commune intention des parties (interprétation subjective), le cas échéant empiriquement, sur la base d'indices. Constituent des indices en ce sens non seulement la teneur des déclarations de volonté – écrites ou orales –, mais encore le contexte général, soit toutes les circonstances permettant de découvrir la volonté réelle des parties, qu'il s'agisse de déclarations antérieures à la conclusion du contrat ou de faits postérieurs à celle-ci, en particulier le comportement ultérieur des parties établissant quelles étaient à l'époque

les conceptions des contractants eux-mêmes. Si le juge ne parvient pas à déterminer la volonté réelle et commune des parties - parce que les preuves font défaut ou ne sont pas concluantes - ou s'il constate qu'une partie n'a pas compris la volonté exprimée par l'autre à l'époque de la conclusion du contrat - ce qui ne ressort pas déjà du simple fait qu'elle l'affirme en procédure, mais doit résulter de l'administration des preuves - , il doit interpréter leurs comportements selon le principe de la confiance (interprétation objective), à savoir rechercher leur volonté objective, en déterminant le sens que, d'après les règles de la bonne foi, chacune d'elles pouvait et devait raisonnablement prêter aux déclarations de volonté de l'autre. Les circonstances déterminantes à cet égard sont uniquement celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, mais non pas les événements postérieurs (ATF 144 III 93 consid. 5.2.2 et 5.2.3 et les références citées ; TF 4A_177/2021 du 6 septembre 2021 consid. 3.2).

5.3 En l'espèce, l'intimé, en qualité de locataire, et feu J._____, en qualité de bailleur, ont tout d'abord conclu un contrat de bail portant sur un appartement de 2.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin de [...] 7 et débutant le 1^{er} juillet 1983. L'intimé, qui bénéficiait d'un statut de saisonnier, occupait ce logement neuf mois par an et passait les trois autres mois de l'année au [...], période durant laquelle il continuait de payer le loyer. Le service de conciergerie était alors assuré par un tiers vivant au premier étage du même immeuble. Près de trois ans plus tard, le 23 juin 1986, l'intimé et feu J._____ ont conclu un contrat de conciergerie avec effet au 1^{er} juillet 1986, dont le préavis de résiliation était de trois mois, pour un salaire mensuel net de 900 francs. Ce contrat indiquait que l'intimé était domicilié au chemin de [...] 7 et prévoyait la clause IV préimprimée suivante : « La résiliation du contrat de conciergerie entraîne automatiquement la renonciation au logement, dont le bail fait partie intégrante de la présente convention ». A cette époque, l'intimé travaillait à plein temps en parallèle à cette activité de conciergerie, qui lui a été proposée alors que l'ancien concierge avait quitté sa fonction. Après avoir cessé son activité, l'ancien concierge a continué à occuper son logement au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin de [...] 7, appartement

dans lequel il habitait lorsqu'il œuvrait comme concierge. Le 23 juin 1986 également, l'intimé a signé un document intitulé « nantissement », selon lequel il déclarait constituer un droit de gage, portant sur un livret nominatif de 1'200 fr., en faveur de feu J._____ pour garantir le paiement du loyer de l'appartement de 2 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin de [...] 7 « selon bail à loyer de ce jour ». Ce bail à loyer ne figure pas au dossier. Un nouveau contrat de conciergerie a été conclu entre les mêmes parties le 28 septembre 1987, avec une entrée en vigueur le 1^{er} octobre 1987. Le préavis de résiliation et le salaire sont demeurés inchangés, tandis que la clause IV avait désormais la teneur suivante : « La résiliation du contrat de conciergerie entraîne automatiquement la renonciation au logement, dont le bail fait partie intégrante de la présente convention. Les concierges ont les mêmes droits et obligations que les autres locataires ».

Les clauses IV précitées, en tant qu'elles prévoient que la résiliation du contrat de conciergerie entraîne automatiquement la renonciation au logement, constituent un indice, non déterminant à lui seul, que les parties à la relation contractuelle ont voulu lier les contrats. Mais ces clauses n'auraient de sens que si les parties avaient également convenu de faire du logement occupé par l'intimé un logement de fonction. Or, rien de tel n'a été allégué s'agissant de l'appartement de 2.5 pièces au chemin de [...] 7. En outre, le fait que l'intimé occupait déjà ce logement durant près de trois ans sans devoir assurer le service de conciergerie et que le concierge d'alors résidait dans un autre appartement de l'immeuble, qu'il a continué à occuper après avoir cessé ses fonctions, ne plaide pas davantage en faveur de l'existence d'un logement de fonction, au contraire. L'intimé ne pouvait ainsi pas s'attendre à perdre la protection contre les congés abusifs conférée par le droit du bail dont il bénéficiait initialement du seul fait de la conclusion d'un contrat de conciergerie, alors qu'il n'a pas changé d'appartement, ce d'autant que le précédent concierge n'a pas vu son bail être résilié lorsque son contrat de conciergerie a pris fin. Compte tenu de ces éléments et malgré la clause IV figurant dans les contrats de conciergerie, il est déjà

douteux que l'intimé et feu J._____ avaient la réelle et commune intention de lier les contrats de bail et de conciergerie.

Ensuite, après avoir obtenu un permis B, l'intimé s'est établi à [...] de manière permanente le 9 mars 1988. Le 22 juin 1988, l'intimé et l'intimée, elle aussi établie de manière permanente à [...] depuis le 14 mars 1988, ont pris à bail de feu J._____, avec effet au 1^{er} juillet 1988, l'appartement litigieux de 4 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis chemin de [...] 9, dans le but de faire venir auprès d'eux leurs trois enfants, qui les ont rapidement rejoints. Sous la rubrique « Résiliation et reconduction », ce contrat indique qu'il se renouvelle aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour le prochain terme, et ainsi de suite d'année en année. Alors même que le contrat de conciergerie du 28 septembre 1987 était en vigueur, aucune mention de cet accord ne figure dans le bail, à quelque endroit que ce soit. Or, on ne voit pas pour quelle raison, si les parties d'alors avaient réellement la commune intention de lier le bail au contrat de conciergerie, l'existence du contrat de conciergerie, dont une des clauses indique que sa résiliation entraîne la renonciation au logement occupé par le concierge, n'est pas indiquée dans le bail, en particulier sous la rubrique « Résiliation et reconduction », qui prévoit au contraire uniquement des conditions usuelles en matière de bail à loyer et dont le préavis de résiliation de quatre mois n'est même pas identique au préavis de trois mois du contrat de conciergerie. Une telle référence au contrat de conciergerie dans le bail s'imposait d'autant plus que l'intimée n'est pas partie au contrat de conciergerie, mais l'est au contrat de bail. Or, on voit mal comment l'intimée, partie au contrat de bail, pouvait se voir imposer de ne pas bénéficier de la protection contre les congés abusifs en vertu d'une clause d'un contrat de conciergerie auquel elle n'est pas partie.

Puis, à une date indéterminée, l'intimée est devenue titulaire du contrat de conciergerie en lieu et place de l'intimé. On ignore si un nouveau contrat de conciergerie a alors été conclu ou s'il s'agissait d'un avenant. Le salaire mensuel net a par la suite été modifié par avenant du 9 février 1994, avec effet au 1^{er} janvier 1994. Le 22 janvier 2004, un

nouveau contrat de conciergerie a été conclu avec l'intimée, avec effet au 1^{er} janvier 2004. Ce contrat prévoyait la mise à disposition d'un logement de service, à savoir un appartement 4 pièces au 1^{er} étage « dans l'immeuble [Réd. la suite de cette rubrique n'a pas été complétée] » et, sous le titre « I. Engagement et durée », un délai de résiliation de trois mois pour l'échéance du bail, ainsi que la clause préimprimée suivante : « La résiliation du contrat de conciergerie entraîne automatiquement celle du logement de service, locaux annexes (garage, place de parc, etc.) dont les baux font partie intégrante du présent contrat ». Par avenant du 27 septembre 2011, les droits et les obligations de ce contrat de conciergerie ont été transféré à l'intimé avec effet au 1^{er} octobre 2011. A nouveau, la clause I précitée constitue un indice, non déterminant à lui seul, que les parties ont voulu lier le bail au contrat de conciergerie du 22 janvier 2004. Mais si tel avait été réellement le cas, le logement litigieux devrait alors avoir été conçu comme un logement de service, comme mentionné dans le contrat de conciergerie.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, le fait que le contrat de conciergerie fait état d'un logement de service de 4 pièces au 1^{er} étage, soit vraisemblablement l'appartement litigieux, n'est pas en soi davantage déterminant, dans la mesure où il s'agit d'un contrat standardisé comportant des clauses préimprimées. La présence d'une plaque indiquant « SERVICE IMMEUBLE » sur la porte d'entrée de cet appartement ne l'est pas non plus, dès lors que l'on ignore quand cette plaque a été posée, si elle avait été posée sur la porte l'appartement de 2.5 pièces précédemment occupé par l'intimé avant son emménagement dans l'appartement litigieux lorsqu'il assurait déjà la conciergerie ou si elle figurait sur celle de l'appartement du précédent concierge au chemin de [...] 7. Du reste, cette indication a également pu être affichée dans un but purement informatif, pour permettre aux autres locataires des immeubles de l'appelant d'identifier l'appartement où résidait le concierge. En outre, le fait que l'inspection locale a pu établir que l'on pouvait voir, depuis les fenêtres de l'appartement litigieux, les entrées des immeubles n^{os} 5, 7 et 9, les containers pour les poubelles, le chemin d'accès entre les immeubles n^{os} 5 et 9 et la majorité des garages box alignés derrière

l'immeuble n° 9, n'est pas davantage décisif car les premiers juges ont relevé, sans que cela ne soit contesté, que la situation de l'appartement précédemment occupé par l'intimé au n° 7 était également « attractive » pour la surveillance des lieux. En outre, l'intimé a conservé son logement au n° 7 lorsqu'il a pris en charge le service de conciergerie en 1986 et le précédent concierge habitait dans un autre appartement de cet immeuble lorsqu'il était en fonction, qu'il a continué à occuper lorsqu'il a cessé cette activité. A cela s'ajoute que l'autorité précédente a retenu, sans que cela ne soit davantage remis en cause, que l'appartement litigieux ne comportait pas d'équipements spécifiques pour l'activité de conciergerie et que les intimés utilisaient d'autres espaces situés dans l'immeuble pour stocker leur matériel.

Avec les premiers juges, force est ainsi de constater qu'il n'est pas établi que l'appartement litigieux était un logement de service comme mentionné dans le contrat de conciergerie du 22 janvier 2004.

De plus, il ne faut pas perdre de vue qu'il ressort de l'état de fait, non contesté sur ces points, que l'appartement litigieux, plus spacieux que l'appartement de 2.5 pièces précédemment occupé par l'intimé au n° 7, a été pris à bail par les intimés pour des raisons familiales, dans un contexte où une relation amicale s'était développée entre les intimés et feu J._____ et son épouse, et non afin de pouvoir exercer l'activité de concierge.

Interprétées subjectivement et ensemble, ces circonstances démontrent que les clauses préimprimées et standardisées figurant dans les différents contrats de conciergerie, prévoyant que la résiliation de ceux-ci entraîne celle du bail, ne reflètent pas la réelle et commune intention des parties. Leur intention n'était ainsi pas de conclure des contrats de bail et de conciergerie interdépendants ou composés, mais bien de conclure des contrats indépendants.

On aboutirait au même résultat en procédant à une interprétation objective. L'intimé résidait déjà depuis près de trois ans

dans l'appartement de 2.5 pièces au n° 7 lorsqu'il a conclu le contrat de conciergerie du 23 juin 1986. En outre, le bail litigieux, conclu postérieurement au contrat de conciergerie du 28 septembre 1987 qui était alors en vigueur, ne comporte aucune référence audit contrat, en particulier s'agissant de ses conditions de résiliation. Dans les deux configurations qui ont amené à la conclusion du contrat de conciergerie du 23 juin 1986, respectivement celui du 22 janvier 2004, l'intimé disposait à chaque fois préalablement d'un logement au sein des immeubles de l'appelant et donc d'un contrat de bail à loyer usuel, sans que l'on puisse donc retenir que l'appartement en question était lié à un contrat de conciergerie. Du reste, le précédent concierge, qui habitait dans un autre appartement dans l'immeuble n° 7, a continué à occuper son logement après avoir cessé ses fonctions, alors que rien ne laisse supposer que le régime contractuel auquel il était soumis aurait différencié de celui de l'intimé. Par ailleurs, une relation d'amitié s'était créée entre les intimés et le propriétaire d'alors de l'immeuble. Dans ces circonstances, les intimés ne pouvaient que raisonnablement inférer, selon les règles de la bonne foi, que les clauses préimprimées liant la résiliation du bail à celle du contrat de conciergerie ne reflétaient pas la réelle volonté de leur cocontractant. Il est en effet difficilement concevable qu'un locataire soit contraint de voir sa situation péjorée, sous l'angle de la protection conférée par le droit du bail en cas de résiliation, du seul fait de la conclusion d'un contrat de conciergerie alors qu'il ne change pas d'appartement. On ne saurait lier l'appartement en cause à un logement de fonction en pareille situation, sauf à admettre un changement de nature de l'appartement en raison de la conclusion d'un contrat de conciergerie postérieur, ce qui apparaît abusif pour admettre l'exclusion de toute protection en matière de résiliation du contrat de bail à loyer antérieur qui n'a lui-même pas été résilié. Comme déjà exposé, les clauses litigieuses n'ont de sens que si l'appartement est réellement destiné de manière indiscutable à l'activité d'un concierge, ce qui n'est pas établi en l'occurrence puisque l'ancien concierge a pu conserver son logement.

Dans la mesure où l'on est en présence de deux contrats indépendants, soit un contrat de travail de concierge et un contrat de bail,

c'est à juste titre que l'autorité précédente a considéré qu'elle était compétente *ratione materiae* pour juger de la validité de la résiliation du bail litigieux en application des art. 1 et 2 LJB [Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655). Il s'ensuit que les griefs de constatation inexacte des faits et de violation du droit invoqués par l'appelant pour tenter de démontrer que la prestation prépondérante serait celle du droit du travail (appel ch. 2.A.a et 2.B.a) n'ont pas à être examinés, cette problématique n'étant déterminante que dans l'hypothèse d'un contrat composé.

En tout état de cause, on constate qu'après plusieurs contrats et avenants successifs, le dernier contrat de conciergerie en vigueur lie l'intimé à l'appelant. En revanche, le contrat de bail portant sur l'appartement litigieux lie les deux intimés à l'appelant. Le contrat de bail liant l'intimée à l'appelant ne saurait ainsi faire partie intégrante du contrat de conciergerie qui lie l'intimé à l'appelant. En d'autres termes, l'intimée ne peut pas être privée de la protection contre les congés abusifs qu'offre le droit du bail en raison d'un contrat de conciergerie passé par le bailleur avec son mari. Or, il n'est pas possible de considérer que le congé est valable pour une partie mais non pour l'autre. On rappellera en effet que le rapport de bail forme un tout qui lie uniformément toutes les parties au contrat et que ce rapport juridique ne peut être supprimé ou modifié que de manière identique pour tous les contractants (Lachat et al., op. cit., pp. 92 et 100). Ce qui précède permet également de confirmer la compétence matérielle de l'autorité précédente pour juger de la résiliation du bail litigieux.

6.

6.1 Pour le cas où la compétence matérielle de l'autorité précédente serait admise et les règles sur la protection contre les congés (art. 271 ss CO) applicables, l'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir considéré que le congé était contraire à la bonne foi.

Dans ce cadre, il fait valoir une constatation inexacte des faits, en ce sens que les magistrats auraient dû retenir qu'il avait résilié le bail « pour des raisons économiques et pour récupérer le logement afin d'y placer le nouveau concierge ». Ce motif du congé et son intention ressortiraient de ses allégués 138 à 141, que l'autorité précédente aurait omis de prendre en considération. Sur la base de ceux-ci, les premiers juges auraient dû tenir pour établi (1) qu'il avait décidé « de résilier le contrat de conciergerie pour confier les tâches de conciergerie à une entreprise professionnelle, dans le but que les prestations de la société étaient moins coûteuses, d'engager un concierge qui exerce sa profession à plein temps et qui était au bénéfice d'une formation spécifique dans le domaine du nettoyage », (2) qu'il souhaitait également une présence sur place 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 et (3) que pour que le nouveau concierge puisse exercer ses tâches, il était indispensable qu'il réside dans le logement litigieux, qui permettait au concierge de remplir pleinement ses missions. Il devait ainsi récupérer le logement des intimés car il avait convenu avec la société de conciergerie de le remettre au responsable de celle-ci ou à l'un de ses collaborateurs, pour assurer notamment une surveillance du site et un service de piquet.

L'appelant invoque ensuite une violation du droit et soutient que le motif invoqué lors de la résiliation du bail, lié au fait que le contrat de conciergerie avait été résilié et que le logement de service devait être restitué, ne laisserait en rien supposer que le congé aurait été donné de manière contraire à la bonne foi. En outre, le motif du congé déduit de son grief de constatation inexacte des faits, et donc son intérêt à récupérer le logement litigieux pour y placer le nouveau concierge, serait légitime. Il prétend également que les premiers juges auraient retenu à tort le témoignage du fils des intimés pour établir le caractère abusif du congé et auraient violé son droit d'être entendu en ne procédant pas à son interrogatoire, offre de preuve qui aurait été invoquée pour son allégué 138.

L'autorité précédente a retenu qu'aucun motif ne figurait sur la formule officielle de résiliation de bail et que la résiliation du contrat de

conciergerie se référait à la clause I de ce contrat, selon laquelle la résiliation de celui-ci entraînait automatiquement celle du logement de service. Lorsqu'il avait été interpellé par les intimés sur le motif de la résiliation de bail, l'appelant s'était borné à évoquer cette clause et le fait que le logement litigieux était un logement de service. L'appelant avait ensuite continué à soutenir le même argumentaire dans ses réponses des 30 juin et 17 août 2020, de sorte que c'était ce motif qui devait être examiné au regard de l'art. 271 al. 1 CO. Les premiers juges ont ensuite relevé qu'il avait été clairement démontré que l'appartement litigieux n'était pas un logement de fonction et que l'attitude de l'appelant apparaissait contradictoire car s'il prétendait qu'il s'agissait d'un bien logement de service, il avait mandaté une entreprise itinérante pour remplacer l'intimé et assurer la conciergerie dans ses immeubles, dont les employés ne résidaient pas sur place. Dans ces conditions, le motif du congé n'était pas fondé et l'appelant avait échoué à rendre vraisemblable l'existence d'un intérêt objectif sérieux et digne de protection à la résiliation du bail, respectivement les intimés avaient établi que cette résiliation était contraire à la bonne foi. Le congé devait dès lors être annulé.

6.2

6.2.1 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).

Ainsi, le bailleur est en principe 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 (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb ; 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), 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).

6.2.2 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). Dans ce cadre, le motif de résiliation revêt une importance décisive : le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO) ; une motivation lacunaire ou fautive peut être l'indice d'une absence d'intérêt digne de protection à la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les références citées). 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 ; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). 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 références citées). 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 fausse (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1). Il n'y a ainsi 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).

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. 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 références citées).

6.2.3 Pour décider de la validité d'un congé ordinaire, il faut en premier lieu connaître le motif réel de ce congé (ATF 136 III 190 consid. 2). Ainsi, même si le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande, cet élément revêt 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). Le bailleur ne peut compléter le motif du congé ou l'explicitier ultérieurement que si les nouveaux éléments demeurent dans le cadre initialement tracé (Lachat et al., op. cit., p. 956 ; Conod, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle

2017, n. 47 ad art. 271 CO) Ainsi, le motif du congé invoqué doit exister au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). 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* ; 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).

6.2.4 Il appartient au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il 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 la référence citées). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblables les motifs du congé (TF 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 4.1). Pour déterminer si une résiliation tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO, il y a lieu de procéder à une appréciation de cas en cas, eu égard à l'ensemble des circonstances existant au moment où elle a été donnée, notamment à la motivation du congé et à l'historique de la relation contractuelle (TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 5.2.2).

6.3

6.3.1 En l'espèce, les allégués 138 à 141 de l'appelant étaient les suivants :

« 138.- Compte tenu de la fin du contrat de conciergerie et du logement de service pour le 1^{er} juillet 2020, U._____ a mandaté une société de conciergerie pour gérer les immeubles sis chemin de [...] 5, 7 et 9 comprenant 58 appartements.

Preuve : interrogatoire de U._____

139.- Le nombre d'appartements et les défis relatifs à la propreté des espaces communs créés par la crise sanitaire de la COVID-19 nécessitent l'intervention d'un spécialiste.

Preuve : par appréciation

- 140.- Compte tenu de la présence durant des années d'un concierge sur place et de la volonté de U. _____ de pouvoir assurer un tel service pour les locataires, il a été envisagé de remettre le logement de service au responsable de la société de conciergerie ou un de ses collaborateurs, notamment pour assurer une surveillance du site et un service de piquet.

Preuve : pièces 8bis, 101, 103 et 104, par appréciation

- 141.- Toutefois, ces démarches ne se sont pas concrétisées compte tenu du comportement des époux [...] et de l'occupation du logement de service qui continue à ce jour.

Preuve : pièces 8bis, 101, 103 et 104, par appréciation »

L'interrogatoire de l'appelant, censé prouver l'allégué 138, n'a pas été réalisé. Comme déjà exposé (cf. *supra* consid. 3), l'intéressé ne s'est pas opposé à la clôture de l'instruction à l'issue de l'audience du 23 novembre 2020 et apparaît ainsi avoir renoncé à ce mode de preuve. Il ne saurait dès lors faire grief aux premiers juges de ne pas avoir administré cette preuve, ni se plaindre en deuxième instance d'une violation de son droit d'être entendu. De toute manière, les premiers juges ont néanmoins retenu, sur la base des éléments du dossier, que l'appelant avait mandaté une entreprise itinérante pour remplacer l'intimé et assurer la conciergerie de ses immeubles. Les intimés ont du reste admis dans leurs déterminations du 19 août 2021 (ad all. 138) que l'appelant avait mandaté une société de conciergerie pour gérer ses immeubles.

Quant à l'allégué 139, contesté par les intimés et censé être prouvé par appréciation, on ne peut pas non plus reprocher aux premiers juges de ne pas avoir retenu le fait qu'il contient. En effet, comme le relèvent à juste titre les intimés dans leur réponse, la référence à la crise sanitaire est hors de propos dès lors que le congé litigieux a été adressé le 19 juillet 2019, soit antérieurement au début de la crise sanitaire en Suisse intervenue à partir de mars 2020.

S'agissant des allégations selon lesquelles l'appelant aurait envisagé de remettre l'appartement litigieux au responsable de la société de conciergerie ou à l'un de ses employés et ces démarches ne se seraient

pas concrétisées en raison du fait que cet appartement est toujours occupé par les intimés – qui ont été contestées par les intimés –, elles ne sont nullement établies par les pièces 8bis, 101, 103 et 104 – à savoir le contrat de bail litigieux et les contrats de conciergerie des 23 juin 1986 et 28 septembre 1987, ainsi que l’avenant à ce dernier du 9 février 1994 – censées les prouver. L’autorité précédente ne pouvait du reste pas non plus les admettre « par appréciation ». L’appelant n’a d’ailleurs même pas requis l’audition en qualité de témoin du responsable de la société en question ou l’un de ses collaborateurs pour établir sa prétendue volonté de loger une de ces personnes dans l’appartement litigieux. A cela s’ajoute encore que l’allégué en question ne signifie pas que le congé aurait été donné dans le but de mettre l’appartement litigieux à disposition de l’entreprise concernée.

Enfin, il ne ressort pas du dossier que l’appelant aurait allégué en première instance que les prestations de la société de conciergerie mandatée pour remplacer l’intimé seraient moins coûteuses, si bien que cette assertion, nouvelle, est irrecevable (cf. art. 317 al. 1 CPC). L’intéressé n’a du reste apporté aucun élément probatoire pour l’établir.

L’appelant échoue ainsi à démontrer que les premiers juges auraient dû retenir qu’il avait résilié le bail pour des raisons économiques et pour récupérer le logement afin d’y placer le nouveau concierge.

6.3.2 Dès lors que ce motif du congé n’est pas établi, on ne saurait faire grief à l’autorité précédente de s’être fondée sur le motif invoqué lors de la résiliation et en procédure, à savoir que la résiliation du contrat de conciergerie entraînait automatiquement celle du logement de service et que ce bien devait être restitué.

Or, comme les premiers juges l’ont relevé et comme cela a été démontré ci-dessus (cf. *supra* consid. 5.3), il n’a pas été rendu vraisemblable que l’appartement litigieux était un logement de service indispensable à l’exercice de la fonction de concierge. L’appelant n’a pas davantage rendu vraisemblable que cet appartement devrait être occupé

par le responsable ou un des employés de la société de conciergerie mandatée ; au contraire, il ressort des éléments du dossier qu'il s'agit d'une entreprise proposant un système de « conciergerie itinérante », qui ne réside ainsi pas sur place.

Enfin, contrairement à ce que prétend l'appelant, il ne ressort pas des motifs du jugement que les premiers juges se seraient fondés sur le témoignage de [...], fils des intimés, pour retenir le caractère abusif du congé. Les magistrats n'en ont fait aucunement mention lorsqu'ils ont examiné le motif du congé au regard de l'art. 271 CO et n'ont pas davantage retenu ses déclarations dans l'état de fait. Ce témoin a du reste principalement été interrogé sur des faits en lien avec la problématique de la prolongation du bail.

L'appelant échoue ainsi à démontrer que l'autorité précédente n'aurait pas dû considérer que le motif du congé n'était pas fondé et, partant, que la résiliation devait être annulée.

7.

7.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

7.2 Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'649 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelant devra en outre verser aux intimés, créanciers solidaires, de pleins dépens de deuxième instance, arrêtés à 2'100 fr. (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 1'649 fr. (mille six cent quarante-neuf francs), sont mis à la charge de l'appelant U._____.
- IV. L'appelant U._____ doit verser aux intimés M._____ et T._____, créanciers solidaires, la somme de 2'100 fr. (deux mille cent francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Urs Portmann (pour U._____),
- Me Xavier Rubli (pour M._____ et T._____),

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 inférieure 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).

Le greffier :