

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Arrêt du 23 septembre 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Krieger  
Greffier : Mme Nantermod Bernard

\* \* \* \* \*

**Art. 271 CO; 452 al. 2, 465 al. 1 CPC-VD;**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **A.R.**\_\_\_\_\_, à Pully, contre le jugement rendu le 3 décembre 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **B.R.**\_\_\_\_\_, à Jouxkens, et **C.R.**\_\_\_\_\_, à Jouxkens,

Délibérant à huis clos, la cour voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 3 décembre 2010, dont le dispositif a été adressé aux parties le 13 décembre 2010 et les considérants notifiés le 11 avril 2011, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation de bail à loyer, notifiée le 19 avril 2010 pour le 31 juillet 2010 par les défendeurs C.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_ à la demanderesse A.R. \_\_\_\_\_ et concernant un appartement de six pièces, ainsi qu'une cave, un galetas et deux places de parc dans l'immeuble sis au Chemin de [...], est valable (I); qu'une seule prolongation du contrat de bail est accordée à la demanderesse au 31 juillet 2012 (II); qu'ordre est donné à la demanderesse de quitter et rendre libres de tout occupant et de tout objet l'appartement, la cave, le galetas et les deux places de garage au 31 juillet 2012 au plus tard (III), que le jugement est rendu sans frais (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

Ce jugement ne comporte pas d'état de fait séparé de la discussion en droit. Sur la base de toutes les pièces au dossier, la Chambre des recours retient les faits suivants, nécessaires à l'examen de la cause.

**1.** Selon pacte successoral du 25 avril 1973, feu [...], en raison d'importantes donations de sa mère [...] destinées à rembourser ses dettes, a renoncé à la succession de celle-ci, la disposante instituant comme héritiers son fils C.R. \_\_\_\_\_, et sa fille B.R. \_\_\_\_\_.

Selon acte notarié André RoCHAT du 3 mai 1975, les défendeurs C.R. \_\_\_\_\_, né le [...], et B.R. \_\_\_\_\_, née [...], ont acquis d' [...], en propriété commune, l'immeuble parcelle [...], pour le prix de 430'000 francs.

**2.** Par contrat signé le 6 janvier 1976, les défendeurs ont remis à bail à leur frère [...] l'appartement acquis le 3 mai 1975, d'environ 150 m2

avec balcon, faisant l'objet du lot six de la copropriété par étages de l'immeuble sis Chemin de [...]. Le bail a été conclu pour une durée de dix ans et commençait le 1<sup>er</sup> septembre 1975 pour finir le 31 juillet 1985. Sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties quatre mois à l'avance, il se renouvelait pour un an, d'année en année. Le loyer comportait les éléments suivants : "a) montant de toutes les charges de la copropriété par étages en quoi qu'elles puissent consister, b) intérêt sur le prix d'achat de l'appartement lot 7 fr. 430'000.- et frais fr. 21'500.- soit sur fr. 451'500.- au total." Le taux appliqué à ce calcul était variable et serait toujours de la moitié du taux appliqué par le Crédit Foncier Vaudois, plus un pour cent.

Les défendeurs avaient accordé à [...] un droit de préemption affectant l'appartement loué, qui expirait le 31 juillet 1985. [...] n'a jamais été à même de payer le loyer dû. Lors de son décès, survenu le 19 décembre 2004, les défendeurs ont renoncé à l'arriéré. La demanderesse A.R.\_\_\_\_\_, née le [...], veuve de [...], est demeurée dans l'appartement. Le 19 février 2005, elle a répudié la succession de feu son mari.

**3.** Par courrier du 24 juin 2005, C.R.\_\_\_\_\_ a indiqué à la demanderesse que les défendeurs avaient décidé de vendre l'appartement que A.R.\_\_\_\_\_ occupait, au motif que celui-ci était désormais trop grand pour une seule personne et qu'il était trop onéreux pour eux, compte tenu du capital investi ainsi que des charges fiscales et de copropriété leur incombant. Il ajoutait que sa sœur et lui étaient cependant prêts à surseoir à la vente jusqu'au 31 décembre 2005, moyennant que la demanderesse verse immédiatement le montant de 3'996 fr. équivalent au paiement des charges de copropriété pour la période du 30 juin au 31 décembre 2005.

Par lettre du 29 juillet 2005, la demanderesse a répondu au défendeur qu'elle ne comprenait pas qu'on lui impose de quitter l'appartement au 31 décembre 2005 et qu'elle entendait contacter l'Asloca.

Le 28 mars 2006, les défendeurs ont adressé à la demanderesse une lettre signature dans laquelle ils lui confirmaient la résiliation du bail conclu entre eux et feu [...] et lui ont remis une formule officielle de résiliation de bail pour le 31 juillet 2006.

Constatant que la demanderesse s'opposait farouchement à quitter son appartement, les défendeurs lui ont adressé, le 25 juin 2006, un courrier l'informant qu'ils acceptaient de surseoir à la vente dans le but de lui rendre service, moyennant qu'elle signe le bail à loyer qu'ils lui transmettaient en annexe, mais qu'en raison de leurs difficultés financières, leur décision de vendre était irrévocable. C'est ainsi que les parties ont conclu, le 10 juillet 2006, pour une année, un contrat de bail dès le 1<sup>er</sup> août 2006, renouvelable d'année en année sauf congé donné et reçu au moins trois mois à l'avance. Le loyer, payable par trois mois d'avance, a été fixé à 1'000 fr. par mois, charges en sus (666 fr.). Le contrat prévoyait, au chapitre des dispositions complémentaires, que le décès du locataire entraînait l'annulation automatique du bail dont aucun héritier ne pourrait bénéficier.

**4.** Le 31 août 2009, la demanderesse a adressé à la Justice de paix du district de Lavaux-Oron une requête tendant à l'institution d'une mesure de curatelle volontaire en sa faveur.

Le 9 décembre 2009, la demanderesse a été hospitalisée suite à une chute à son domicile, ayant entraîné une fracture de l'épaule. Le 28 décembre 2009, la Direction des soins du Centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV) a signalé à la Justice de paix qu'une consultation psychogériatrique à mi-décembre 2009 avait mis en évidence que A.R. \_\_\_\_\_ avait des "troubles mnésiques associés à une anosognosie, qu'elle présentait aussi une désorientation et n'avait pas de discernement concernant un retour à domicile", ne se rendant pas du tout compte de l'aide dont elle avait besoin ni des risques qu'elle encourait seule à domicile. L'assistante sociale du CHUV relevait en outre chez la

demanderesse un sentiment de persécution et un manque de compliance, de sorte qu'elle refusait toute tentative de soutien, qu'il soit administratif ou d'assistance à domicile. Elle suggérait qu'un curateur soit désigné en dehors du cercle familial, les deux fils de A.R. \_\_\_\_\_ vivant à l'étranger.

Par décision du 2 mars 2010, communiquée aux défendeurs sous forme d'avis, la Justice de paix du district de Lavaux-Oron a institué une mesure de curatelle en faveur de A.R. \_\_\_\_\_ et a nommé Gilbert Thorimbert en qualité de curateur. Le mandat consistait à gérer les intérêts matériels de la pupille et à la représenter auprès de tiers. Il ressort des considérants de la décision que la personne désignée en qualité de curateur ne pouvait être [...], qui s'était proposé pour assumer le mandat, les motifs de la condamnation pénale à l'exécution de laquelle celui-ci s'était au demeurant soustrait en évitant de revenir sur le territoire suisse durant quinze ans (la peine serait prescrite dès le 8 mai 2010 et [...] serait alors en mesure de revenir vivre en Suisse sans risquer une arrestation) ayant conduit la Justice de paix à considérer que celui-ci ne pouvait être reconnu comme apte à gérer une curatelle au regard de la loi.

**5.** Le 12 avril 2010, les défendeurs ont conclu avec Domicim Régie MK SA un contrat de courtage en vue de la vente de l'appartement en cause.

Par lettres recommandées à la demanderesse du 18 avril 2010 et à son curateur du 14 avril 2010, accompagnées de la résiliation de bail, sur formule officielle, pour le 31 juillet 2010, les défendeurs ont fait part de leur intention, face à l'incertitude du retour de A.R. \_\_\_\_\_ dans l'appartement du [...] et compte tenu de l'absence d'un programme fiable d'assistance sécuritaire à domicile, de ne plus différer la vente de l'appartement, maintes fois annoncée.

L'avis de réception a été signé par le curateur le 20 avril 2010.

**6.** Le 15 juin 2010, le Service de gériatrie et réadaptation gériatrique du CHUV a fait savoir au juge de paix qu'un retour chez elle de A.R.\_\_\_\_\_ était médicalement possible, dès lors que le fils de celle-ci et son épouse allaient habiter avec la demanderesse et qu'une prise en charge (médicaments et repas à domicile) avait été mise sur pied. Il relevait toutefois que la santé de A.R.\_\_\_\_\_ restait fragile et qu'il ne pouvait se prononcer sur la pérennité du retour à domicile.

La demanderesse est retournée vivre au [...] le 21 juin 2010. Selon le témoignage de [...] à l'audience du 3 décembre 2010, A.R.\_\_\_\_\_ n'entretient aucun lien particulier avec le quartier dans lequel elle habite. Ses amies et médecins vivent, respectivement pratiquent, à Lausanne. Elle n'a effectué aucune recherche de logement de remplacement. Lui-même ne l'a assisté dans aucune démarche de ce type. [...] a enfin indiqué que sa mère ne souffrait pas de problèmes de santé majeurs.

Il ressort de la déclaration d'impôt 2009 de la demanderesse que ses revenus annuels sont de 29'180 fr. et sa fortune de 60'000 fr. environ.

**7.** Par lettre du 28 octobre 2010, Domicim Lausanne a confirmé à C.R.\_\_\_\_\_ qu'il avait été convenu que l'appartement du [...] serait vendu pour le prix de 1'290'000 fr. à une personne qui désirait y habiter.

**8. a)** Lors de l'audience devant le Tribunal des baux du 3 décembre 2010, C.R.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il avait suspendu les démarches de vente en raison du présent litige, mais que son intention de vendre était irrévocable. Cette intention a du reste été confirmée par les enfants du défendeur, [...] et [...], ainsi que par l'épouse de ce dernier [...], amie de longue date de la défenderesse, qui vit avec A.R.\_\_\_\_\_ et gère ses finances, a témoigné dans le même sens.

Il ressort de la taxation fiscale 2009 du défendeur que C.R.\_\_\_\_\_ avait des revenus nets de 125'665 fr., composés de sa rente vieillesse française (87'000 fr.) et de valeurs locatives de 44'000 fr., et une fortune imposable de 1'273'000 fr., constituée par l'appartement litigieux et la maison dans laquelle il vit avec son épouse à [...].

C.R.\_\_\_\_\_ a précisé à l'audience du 3 décembre 2010 qu'il était encore copropriétaire avec d'autres membres de sa famille, dans le cadre d'une succession non encore partagée, d'un huitième d'un appartement à [...].

Les enfants et la belle-fille du défendeur ont précisé que la rente française de C.R.\_\_\_\_\_ avait diminué en 2010 en raison de la baisse de l'euro. Ils ont ajouté que leur père et beau-père soutenait financièrement la famille de [...], âgé de soixante-trois ans, lequel était au chômage depuis cinq ans et arrivait en fin de droit, avait encore un enfant à charge et une épouse ayant elle-même reçu son congé au mois de mars 2010. [...] a confirmé que son père lui versait environ 1'000 fr. par mois, afin de compléter ses indemnités de chômage qui étaient de l'ordre de 2'450 fr. par mois.

**b)** Il ressort de la taxation fiscale 2009 de la défenderesse qu'B.R.\_\_\_\_\_ a des revenus nets d'environ 42'000 fr. (rente AVS, LPP et rente française) et une fortune de plus d'un million de francs, constituée de l'appartement litigieux et de la villa dans laquelle elle vit avec le témoin [...], à [...]. Cette dernière a du reste ajouté que son amie avait récemment dû prendre une hypothèque supplémentaire sur sa villa pour en financer des travaux d'entretien urgents.

**9.** Par demande du 23 août 2010, A.R.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que le Tribunal des baux constate la nullité de la résiliation du contrat de bail portant sur l'appartement sis au [...] et, subsidiairement, à ce qu'il annule ladite résiliation.

Dans leur réponse du 2 novembre 2010, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par A.R.\_\_\_\_\_. Reconventionnellement et toujours avec dépens, ils ont pris les conclusions suivantes :

"I.- Le contrat de bail liant la demanderesse A.R.\_\_\_\_\_ et les défendeurs B.R.\_\_\_\_\_ et C.R.\_\_\_\_\_ été valablement résilié pour le 31 juillet 2010.

II.- Aucune prolongation n'est accordée à la demanderesse A.R.\_\_\_\_\_.

III.- A.R.\_\_\_\_\_ doit quitter, rendre libre de tout objet et nettoyer l'appartement qu'elle occupe au chemin de la [...], dès jugement au fond définitif et exécutoire."

En droit, les premiers juges ont considéré que la résiliation signifiée le 17 avril 2010 pour le 31 juillet 2010 avait été valablement notifiée par les défendeurs à la demanderesse, respectivement à son curateur, et qu'elle n'était pas intervenue durant le délai de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO. La demanderesse ayant vécu seule dans l'appartement litigieux depuis la conclusion du bail jusqu'à sa résiliation, ils ont retenu que le logement ne pouvait pas être considéré comme un logement de famille et que la demanderesse, ayant échoué dans la preuve d'un rapport de causalité entre l'emménagement de son fils dans l'appartement en cause et le congé litigieux, ne pouvait en conséquence se prévaloir de la protection de l'art. 271a al. 1 let. f CO. Les premiers juges ont estimé que le fait qu'un motif qui existait au moment de la résiliation (en l'espèce l'hospitalisation de la demanderesse) avait cessé d'exister ne rendait pas celle-ci contraire aux règles de la bonne foi, en sorte que le congé ne pouvait être annulé pour ce motif. Ils ont enfin rejeté les arguments de la demanderesse selon laquelle les défendeurs auraient eu à son égard, dans la mesure où ils ont conclu un bail avec elle le 10 juillet 2006 alors qu'ils savaient depuis 2005 déjà qu'ils voulaient vendre l'appartement et, partant, résilier le bail, une attitude contradictoire contraire à la bonne foi justifiant que le congé soit annulé. Ils ont nié que les défendeurs aient eu l'intention de porter préjudice au

filis de la demanderesse en résiliant le bail, dès lors que l'emménagement de [...] n'avait pas eu lieu au jour de la résiliation litigieuse. Les premiers juges ont admis que l'intérêt des défendeurs à résilier le bail était légitime et qu'il n'était pas manifestement disproportionné par rapport à celui de la demanderesse, en sorte que le congé ne pouvait être annulé pour ce motif. Ils ont enfin estimé qu'il se justifiait, en équité, d'accorder à la demanderesse une unique prolongation de deux ans dès lors que l'on pouvait attendre de [...] et de son épouse qu'ils participent au paiement du futur loyer de A.R.\_\_\_\_\_, ce qui améliorerait les possibilités de relogement de la demanderesse dont ils admettaient les difficultés de retrouver un objet compte tenu de son âge, de son état de santé, de sa situation financière, de son occupation de l'appartement depuis environ trente-cinq ans et de la pénurie de logements dans le canton.

**B.** Par recours du 19 avril 2011, A.R.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, à la réforme du jugement principalement en ce sens que la résiliation de bail à loyer notifiée le 19 avril 2010 pour le 31 juillet 2010 par C.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ à A.R.\_\_\_\_\_ et concernant un appartement de six pièces, ainsi qu'une cave, un galetas et deux places de garage dans l'immeuble sis au Chemin de Fantaisie 14 à 1009 Pully, est annulée, subsidiairement que le contrat de bail est prolongé jusqu'au 31 juillet 2014.

La recourante a confirmé ses conclusions par mémoire du 20 juin 2011.

Par décision du 18 août 2011, le Président de la Chambre des recours a accordé l'assistance judiciaire à la recourante en ce sens que celle-ci a été exonérée de l'avance de frais uniquement.

## **En droit :**

**1.** Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (CPC; RS 271), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). Le dispositif du jugement attaqué a été expédié le 13 décembre 2010 pour notification. Sont donc applicables les dispositions contenues dans le Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966 (ci-après CPC-VD) devant la Chambre des recours du canton de Vaud, même si les considérants écrits ont été notifiés après cette date (art. 405 al. 1 CPC; ATF 137 III 127 et 130).

**2.** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par le renvoi de l'art. 13 LTB (loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981; RS 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

En l'espèce, le recours tend uniquement à la réforme du jugement attaqué. Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt, le recours est formellement recevable.

**3.** Selon l'art. 13 LTB, les parties peuvent recourir au Tribunal cantonal contre les jugements du Tribunal des baux comme en matière de recours contre les jugements du tribunal d'arrondissement en procédure accélérée ou sommaire. Saisi d'un recours en réforme contre de tels jugements, le Tribunal cantonal revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD); il développe ainsi son raisonnement juridique dans le dossier et après avoir, le cas échéant, corrigé ou complété celui-ci au moyen desdites preuves. Les parties ne peuvent, en principe, articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient

dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1 ter CPC-VD; JT 2003 III 3). La chambre des recours n'ordonne une instruction complémentaire, ou n'annule d'office le jugement (art. 456 al. 2 CPC-VD) que si, au vu des éléments du dossier, elle éprouve un doute sur le bien-fondé d'une constatation de fait déterminée, si elle constate que l'état de fait du jugement n'est pas suffisant pour juger la cause à nouveau ou si elle relève un manquement des premiers juges à leur devoir d'instruction, et cela à condition que les preuves figurant au dossier ne permettent pas de remédier à ces vices.

En l'espèce, l'état de fait du jugement est complet et conforme aux pièces du dossier et autres preuves administrées, sous la seule précision de la situation financière de la recourante. Il ressort en effet de la déclaration d'impôt pour l'année 2009 que A.R.\_\_\_\_\_ dispose, en sus de ses revenus annuels de l'ordre de 30'000 fr., d'une fortune d'environ 60'000 francs.

**4.** La recourante se réfère tout d'abord à l'art. 271a al. 1 let e CO. Elle admet cependant que, le congé ayant été donné après l'échéance de protection de trois ans, cette disposition n'est pas directement applicable. Un congé donné après l'échéance du délai de protection peut, selon les circonstances, tomber sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO (Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 752). Il sera examiné ci-dessous si les conditions de l'art. 271 al. 1 CO (congé contraire à la bonne foi) sont réalisées.

**5.** La recourante fait valoir que la résiliation a été donnée en raison de changement dans la situation familiale du locataire, sans qu'il en résulte des inconvénients majeurs pour le bailleur au sens de l'art. 271a let. f CO. Elle soutient que les intimés auraient résilié son bail en raison de l'emménagement de son fils [...] dans l'appartement litigieux, qu'ils n'appréciaient pas.

Le point de savoir si, comme le soutient la recourante, l'appartement litigieux constituerait un logement de famille – contrairement à ce que les premiers juges ont retenu – au motif qu'elle aurait occupé cet appartement depuis le 1<sup>er</sup> septembre 1975, en y habitant avec son mari et leur fils [...], peut rester ouvert.

Dans tous les cas, seul le congé donné "en raison" d'une modification de la situation familiale est prohibé. C'est au locataire de prouver le lien de causalité entre la modification de la situation familiale et le congé (Conod, CPra-Bail, n. 59 ad art. 271a CO; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit de bail, Lausanne, 2011, n. 71 ad art. 271a CO). Ce rapport de causalité sera admis si le congé est donné peu de temps après la survenance de la modification de la situation familiale du locataire et que le bailleur ne fournit pas d'autre motif plausible à l'appui de la résiliation (Lachat, op. cit., p. 755). Un congé donné principalement pour d'autres motifs, mais justifié de surcroît par une modification de la situation familiale du locataire n'est pas annulable sur la base de l'art. 271a al. 1 let f CO (Conod, op. cit., n. 55 ad art. 271a CO; Lachat, op. cit., p. 755, note infrapaginale 211).

En l'espèce, les premiers juges ont relevé d'une part que l'installation de [...] dans l'appartement est postérieure à la résiliation et que par ailleurs, s'il ressort certes de la décision du 2 mars 2010 de la Justice de paix du district de Lavaux-Oron, instituant la curatelle en faveur de la recourante et dont les intimés avaient reçu copie, que [...] envisageait déjà de revenir en Suisse à ce moment-là pour s'occuper de sa mère, l'instruction n'avait cependant pas permis d'établir que les intimés auraient été informés que [...] prévoyait d'emménager avec sa mère lors de son retour en Suisse, avant que cet emménagement ait effectivement lieu; de surcroît, les intimés avaient fourni un motif plausible à l'appui de la résiliation, soit leur besoin de vendre l'appartement afin d'obtenir des liquidités pour faire face à leurs difficultés financières respectives. Cette appréciation des preuves ne prête pas le flanc à la critique. La preuve du lien de causalité entre le changement de la situation familiale et la

résiliation n'est pas établie. C'est en vain que la recourante qualifie de prétexte le motif lié à la nécessité de vendre.

Le recours doit être rejeté sur ce point.

**6.** La recourante soutient que le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 CO).

**a)** En principe, chacune des parties est libre de résilier le bail pour l'échéance. La seule limite est le respect de la bonne foi (art. 271 et 271a CO). Il n'est donc pas nécessaire, pour que le bailleur puisse donner un congé ordinaire, qu'il soit en situation d'invoquer un juste motif, une violation du contrat ou une utilisation non-conforme de l'usage convenu de la part du locataire (TF 4A\_643/2010 du 24 février 2011 c. 3). Contrevient aux règles de la bonne foi, au sens de l'art. 271 al. 1 CO, le congé qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, celui qui est purement chicanier, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou encore celui qui repose sur un motif ne constituant manifestement qu'un prétexte (ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491; Conod, CPra-Bail, op. cit., n. 7 ad art. 271 CO). Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existant au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 c. 2.1). En règle générale, le congé donné pour un motif d'ordre économique est conciliable avec les règles de la bonne foi (TF 4A\_568/2008 du 18 février 2009 c. 4). En particulier, le congé donné pour vendre le bien immobilier dans de meilleures conditions parce que libre de locataire n'est pas abusif (Sj 2005 I 397; Sj 2006 I 34). Le fait qu'il s'agisse d'un appartement de trois pièces et demie à loyer modéré, au centre ville, ne rend pas la résiliation abusive (TF 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 c. 6; Conod, CPra-Bail, op. cit., n. 9 ad art. 271 CO).

Celui qui change d'attitude n'enfreint les règles de la bonne foi que si la position prise antérieurement a créé chez le partenaire une

confiance légitime, trompée par le nouveau comportement (ATF 115 II 331 c. 5a, JT 1991 I 150).

**b)** La recourante fait valoir que la résiliation, si l'on devait admettre qu'elle a été donnée par les intimés dans le but de vendre l'appartement, est contradictoire avec leur comportement, puisqu'ils avaient accepté en 2006 de relouer cet appartement pour une durée indéterminée alors qu'ils avaient déjà exprimé une telle volonté de vendre.

Il résulte cependant du jugement que, par courrier du 25 juin 2006 adressé à la recourante, les intimés avaient accepté de surseoir à la vente dans le but de lui rendre service tout en précisant que leur décision de vendre était irrévocable. Ils n'ont dès lors pas eu, lors de la conclusion du bail, un comportement qui pouvait laisser croire à la recourante qu'ils avaient renoncé à leur projet de vente en signant un contrat de bail avec elle. On ne saurait dans ces circonstances retenir une attitude contradictoire.

Par surabondance, le jugement retient, sans que cela ne soit contraire au dossier, que la situation financière des intimés s'était aggravée en 2010 et que le motif du congé résidait dans leur volonté de vendre l'appartement afin de disposer de liquidités pour faire face à ces difficultés financières, respectivement aider leurs proches. C'est en vain que la recourante se prévaut à cet égard de ce que l'intimé aurait admis être propriétaire d'un appartement à Paris, élément qui ne ressort pas du dossier et n'est pas établi. D'autre part, si [...] – soutenu financièrement par l'intimé – était au chômage depuis 2005, ses difficultés financières se sont accrues au cours de l'année 2010, sa femme [...] ayant été licenciée au mois de mars 2010. De ce point de vue, on ne saurait voir une attitude contradictoire des intimés.

**c)** La recourante fait valoir enfin qu'il y aurait disproportion manifeste des intérêts en présence.

Un congé consacre une disproportion manifeste des intérêts en présence notamment lorsqu'il est donné suite à des bagatelles, parce que le locataire a émis quelques critiques sur le logement ou encore en cas de non-paiement de montants insignifiants (voir les exemples cités par Lachat, op. cit. p. 735 et Conod, CPra-Bail, op. cit., n. 12 ad art. 271 CO). Il n'y a pas lieu de procéder à une pesée des intérêts en présence (MRA 2/99 pp. 46 ss; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 26 ad art. 271 CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 80 ad art. 271 CO). La Cour de céans a admis qu'il n'y avait pas disproportion manifeste dans un cas où le propriétaire avait résilié le bail afin de disposer du logement pour des raisons professionnelles deux ou trois jours par mois, lors même que le locataire occupait l'appartement depuis vingt-quatre ans (CREC I 18 juin 2008/270).

Au vu du motif avéré des intimés, soit la volonté de vendre afin de disposer des liquidités pour faire face à leurs difficultés financières, respectivement aider leurs proches, on ne saurait parler de disproportion manifeste des intérêts en présence, même si la recourante vit dans l'appartement litigieux depuis 1975.

Le moyen est infondé.

**7. a)** La recourante soutient encore à titre subsidiaire que la prolongation maximale de quatre ans doit lui être accordée.

**b)** Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Selon l'art. 272 al. 2 CO, dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let d.), la situation

sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e). Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum. Dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées (art. 271b al. 1 CO).

Le juge apprécie librement, selon les règles de la bonne foi et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 135 III 121 c. 2).

En l'espèce, les premiers juges ont pris en considération et soigneusement pesé tous les éléments pertinents. Ils ont relevé que plaidaient en faveur d'une longue prolongation l'âge de la demanderesse, son état de sa santé, sa situation financière, son occupation de l'appartement depuis environ trente-cinq ans et la pénurie de logements dans le canton. Ils ont également pris en compte à l'inverse que l'on pouvait attendre de [...] et de son épouse qu'ils participent au futur loyer de la recourante, ce qui améliorerait ses possibilités de relogement, que le champ de recherches s'étendait en tout cas à l'agglomération lausannoise, que, même si la recourante occupait l'appartement depuis trente-cinq ans, les parties avaient conclu un bail moins de quatre ans auparavant dans un contexte particulier (acceptation de surseoir à la vente dans le but exclusif de rendre service à la locataire, tout en lui précisant que la décision de vente était irrévocable, de sorte que celle-ci savait que le bail prendrait fin à plus ou moins court terme), que la recourante n'avait effectué aucune recherche de logement de remplacement depuis son retour à domicile, qu'on ne saurait imposer aux intimés de reporter les effets de la future vente à une date trop éloignée, compte tenu de leur situation financière et leurs âges respectifs (nonante et un et huitante-huit ans). Dans ces

circonstances, les premiers juges n'ont pas abusé de leur pouvoir d'appréciation en accordant une prolongation unique de deux ans.

**8.** En définitive, le recours doit être rejeté en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD, et le jugement confirmé.

**9.** Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'149 fr. (art. 232 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 4 décembre 1984; RSV 270.11.5]).

Le 11 août 2011, la recourante a requis l'assistance judiciaire pour la procédure de recours (art. 119 al. 5 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272]).

Par décision du 18 août 2011, le Président de la Chambre des recours a accordé l'assistance judiciaire à la recourante en ce qui concerne les frais judiciaires de deuxième instance, celle-ci n'ayant pas été requise pour l'assistance de l'avocat. Ces frais judiciaires sont laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let b CPC).

Dans la mesure de l'art. 123 CPC, la bénéficiaire de l'assistance judiciaire est tenue au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat.

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
en application de l'art. 465 al. 1 CPC-VD,  
p r o n o n c e :

**I.** Le recours est rejeté.

**II.** Le jugement est confirmé.

**III.** L'assistance judiciaire est accordée à A.R.\_\_\_\_\_, en ce sens qu'elle est exonérée des frais judiciaires de deuxième instance.

**IV.** Les frais judiciaires de la recourante A.R.\_\_\_\_\_, arrêtés à 1'149 fr. (mille cent quarante-neuf francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

**V.** La bénéficiaire de l'assistance judiciaire est, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenue au remboursement des frais judiciaires mis à la charge de l'Etat.

**VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 23 septembre 2011

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Lionel Zeiter (pour A.R. \_\_\_\_\_)
- Me Maryse Jornod (pour B.R. \_\_\_\_\_ et C.R. \_\_\_\_\_).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 84'966 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au Tribunal des baux.

Le greffier :