

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 avril 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Giroud et Mme Charif Feller
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 271, 271a al. 1 let. a CO ; 308 al. 2, 310, 312 al. 1 et 317 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **S.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 7 octobre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **Y.**_____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 7 octobre 2011, dont les considérants ont été communiqués aux parties le 21 décembre 2011, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation des baux, liant le demandeur S. _____ à la défenderesse Y. _____ et portant sur des bureaux et quatre places de parc à l'av. [...] à [...], signifiée à la défenderesse Y. _____ le 14 mars 2011 pour le 1^{er} avril 2012, était annulée (I), les frais judiciaires, arrêtés à 5'260 fr., étaient mis à la charge du demandeur (II), que le demandeur devait payer à la défenderesse la somme de 380 fr., à titre de remboursement de l'avance que celle-ci avait fournie (III), le demandeur devant verser à la défenderesse la somme de 4'200 fr. à titre de dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées.

En droit, les premiers juges ont considéré que la résiliation des baux constituait un congé ordinaire valable en la forme et selon les exigences contractuelles. Cependant, cette résiliation devait être annulée dans la mesure où elle contrevenait à la bonne foi, les motifs invoqués par le bailleur pour la justifier n'étant pas avérés. L'utilisation des locaux par la défenderesse ne contrevenait pas à l'autorisation délivrée par le Service du logement, et la prétendue « inoccupation » des locaux n'avait pas été prouvée à satisfaction par le bailleur. Par surabondance, les premiers juges ont estimé que cette résiliation pouvait également constituer un congé-représailles. Le litige concernant des baux commerciaux, ils ont mis les frais judiciaires à charge du demandeur qui a succombé, ainsi que des dépens en faveur de la défenderesse.

B. Par appel du 23 janvier 2012, S. _____ a conclu à la réforme du jugement précité en ce sens que la résiliation des baux qu'il a signifiée à l'intimée Y. _____, concernant les bureaux et les places de parc sis à l'av. du [...] à [...], est valable et qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à l'intimée ; subsidiairement, à l'annulation du jugement entrepris.

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1) Le 31 janvier 2002, le demandeur S. _____ et F. _____, actuel administrateur de la défenderesse Y. _____, ont signé une convention de cession d'actions par laquelle le demandeur, alors unique actionnaire de la défenderesse, s'engageait à vendre la totalité des actions de ladite société à F. _____.

De 2002 à 2009, le demandeur a continué à travailler de manière indépendante dans la société défenderesse, avant de mettre un terme définitif à cette activité.

Le 1^{er} février 2002 également, les parties ont signé un contrat de bail à loyer portant sur trois bureaux, une réception, une cafétéria, une salle de conférence, un local de rangement et un local sous l'escalier sis à l'av. [...], à [...], pour un loyer mensuel net de 3'400 fr. A cette même date, les parties ont conclu quatre contrats de bail à loyer portant sur des places de parc extérieures sises à la même adresse, pour un loyer mensuel net de 100 fr. chacune.

Commençant le 1^{er} mars 2002 pour se terminer le 1^{er} avril 2012, les baux précités se renouvelaient aux mêmes conditions pour cinq ans et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donnée et reçu au moins une année à l'avance.

Le 26 septembre 2008, la défenderesse a signé, avec l'agence [...], un contrat de bail à loyer portant sur des locaux commerciaux sis à l'av. [...], à [...], prévu pour durer du 1^{er} décembre 2008 au 1^{er} avril 2014. Depuis lors, la défenderesse mentionne, tant sur son site internet que dans des avis publicitaires datant notamment de novembre 2011, qu'elle

est présente à l'av. [...] et l'av. [...] à [...]. Sur la porte de ses bureaux sis à l'av. [...] figure une affiche informant la clientèle qu'elle est à disposition au bureau de l'av. [...] et indiquant le numéro de téléphone de ce bureau.

2) Après avoir adressé un courrier sans formule officielle le 28 février 2011, le demandeur a envoyé à la défenderesse un nouveau courrier du 16 mars 2011 contenant une formule officielle, par lequel il résiliait les baux précités pour le 1^{er} avril 2012.

Par courrier du 1^{er} avril 2011 adressé au conseil de la défenderesse, le demandeur a motivé la résiliation des baux en ces termes :

« ...j'avais reçu une autorisation du service du logement pour changer l'affectation de cet appartement en bureau, uniquement pour mon propre usage. Ceci n'étant plus le cas aujourd'hui, je vais recréer un appartement dans ces locaux. »

Par décision du 27 juillet 1984 concernant le changement d'affectation de deux logements sis dans l'immeuble av. [...] à [...], adressé à la société Y._____, à l'attention de S._____, le Service du logement avait accordé *« l'autorisation de changer l'affectation d'un logement de 4 pièces de l'immeuble sis à l'avenue [...] à [...], pour les besoins propres et exclusifs de l'Y._____, [...]. Toute location ou sous-location à des tiers est interdite. Pour le cas où, ultérieurement, l'agence susnommée n'aurait plus besoin de cette surface pour son activité personnelle, celle-ci devra être réaffectée au logement. »*.

Cette décision avait retenu dans ses considérants que cette autorisation était limitée à un seul logement, le changement d'affectation du second appartement étant subordonné à la preuve d'un besoin effectif et impératif que le requérant devrait établir, ce second appartement étant ainsi considéré comme une *« réserve pour extension »*.

3) Le 9 novembre 2010, la défenderesse a notamment adressé au demandeur une facture n°97 relative au remboursement des salaires des concierges et aux frais de nettoyage de l'immeuble, pour la période de

2002 à mi 2009, d'un montant de 18'068 fr. 40, somme que la défenderesse aurait payée indûment. Le 27 janvier 2011, la défenderesse a fait notifier au demandeur, par l'Office des poursuites du district de Nyon, un commandement de payer portant sur cette somme, auquel celui-là a fait opposition totale le même jour.

4) Par courrier du 11 avril 2011, la défenderesse a contesté la résiliation de bail auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer et à ferme en concluant principalement à ce que la nullité de la résiliation ordinaire du 16 mars 2011 soit constatée, subsidiairement à ce que cette résiliation soit annulée, et très subsidiairement à ce que ces baux soient prolongés pour une durée de six ans, soit jusqu'au 1^{er} avril 2018.

Par demande du 22 juin 2011, S._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que le Tribunal des baux prononce que les congés des 28 février et 16 mars 2011 sont valables et ne sont pas abusifs, et qu'en conséquence, les baux en faveur de la défenderesse pour des bureaux et quatre places de parc extérieures, à l'av. [...], à [...], prendront fin le 1^{er} avril 2012, sans prolongation.

Par réponse du 26 juillet 2011, la défenderesse Y._____ a rejeté les conclusions de la demande, et pris, avec suite de frais et dépens, des conclusions reconventionnelles semblables à celles prises devant la Commission de conciliation.

Au pied de ses déterminations du 25 août 2011, le demandeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par la défenderesse, qui s'est à son tour déterminée le 29 septembre 2011.

A l'audience de jugement du 7 octobre 2011, les parties se sont notamment exprimées sur l'inoccupation des bureaux sis à l'av. [...], motif de résiliation invoqué par le demandeur au cours de la procédure, et plusieurs témoins ont été entendus à ce propos.

- R._____, travaillant depuis 2007 en qualité de comptable externe de l'intimée, a déclaré ceci : selon l'endroit où se trouvent les dossiers, il travaille à la fois à l'av. [...] ou l'av. [...]. Depuis environ une année, il se retrouve souvent seul à l'av. [...] où reste du matériel pour travailler, telles qu'une photocopieuse, une imprimante (etc.), une bonne partie de l'activité administrative se déroulant à l'av. [...]. Ce bureau présente une meilleure visibilité pour la vente et ne pourrait accueillir les archives et le mobilier des bureaux sis à l'av. [...]; ceux-ci sont conservés en vue de maintenir l'activité de gérance, la défenderesse étant soucieuse de séparer les activités. Un projet est en cours selon lequel l'intimée a l'intention de s'associer avec quelqu'un ayant une activité importante dans l'immobilier et selon lequel toute l'acti[...].

- P._____, employée depuis 2009 de l'intimée, a exposé ce qui suit : travaillant à 80%, elle effectue 5 à 10% de son activité dans les bureaux sis à l'av. [...]. Sa présence dans ces bureaux est irrégulière et dépend de la présence de l'apprentie dans les bureaux sis à l'av. [...], où se trouvent les dossiers location-vente. Les dossiers concernant l'agence (comptabilité et contrats) sont à l'av. [...], de même que les archives, la place manquant à l'av. [...] où il ne serait pas possible de condenser toute l'activité des deux bureaux. L'intimée projette de s'associer dans un futur proche, et la nouvelle personne serait installée dans les bureaux sis à l'av. [...].

- K._____ est concierge à l'av. [...], et nettoie également les locaux à l'av. [...]. Effectuant les nettoyages à l'av. [...] le samedi matin, elle ne voit personne ; elle lave les escaliers et ne rentre pas dans les bureaux, qu'elle nettoyait auparavant mais plus depuis quelques mois, l'intimée étant en phase de réorganisation.

- H._____, actuellement vendeuse, a effectué son apprentissage au sein de la société intimée de 2007 jusqu'au 5 août 2011. Elle a travaillé au moins deux ans dans les bureaux sis à l'av. [...], puis dans les locaux sis à l'av. [...], tout en allant chercher des dossiers à l'av. [...]. Messieurs R._____ et F._____ y faisaient des séances de travail, et la secrétaire s'y rendait lorsqu'elle n'était pas aux cours. Elle était la seule à avoir

travaillé de manière fixe à l'av. [...], le reste du personnel naviguant entre les deux emplacements. Il y a une affiche sur la porte, car il n'y a pas de réception à l'av. [...]. Le numéro de téléphone est dévié sur celui des bureaux sis à l'av. [...].

- Z. _____, médecin consultant, a été locataire d'un bureau sis à l'av. [...] de septembre 2007 à juillet 2011. Lorsqu'il est arrivé, la société Y. _____ occupait le rez-de-chaussée. Depuis au moins deux ans, soit début 2009, la société intimée a déménagé à l'av. [...]. Les bureaux à l'av. [...] ne devaient pas être occupés, car il n'entendait plus de bruit de craquement de parquet depuis début 2009 environ. Si des gens sonnaient chez lui, il les renvoyait à l'av. [...]. Il n'avait jamais vu personne pendant ces deux dernières années, alors que la voiture Chrysler de la société intimée était toujours stationnée au parking entre 2007 et 2009 ; toutefois, il n'était présent que deux à trois jours par semaine en moyenne.

En droit :

1. Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte au regard des art. 308 et 319 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 271), il convient de se fonder sur la valeur litigieuse calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3. 3. 2010 c.1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel net du bail portant sur les locaux commerciaux s'éleve à 3'400 fr. et celui pour les quatre places de parc à

400 fr., de sorte que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. Par conséquent, la voie de l'appel est ouverte selon l'art. 308 al. 2 CPC.

Formé en temps utile par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), le présent appel est formellement recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour constatation inexacte des faits (art. 310 let. b CPC). L'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, t. II, 2ème éd., 2010, n. 2399 p. 435).

L'appel peut être formé pour violation du droit (art. 310 let. a CPC). L'autorité d'appel applique le droit d'office: elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396 p. 435; Spühler, Basler Kommentar, n. 1 ad art. 311 ZPO, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

b) Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux, et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137).

La doctrine est divisée sur le point de savoir si la maxime inquisitoire, applicable en matière de résiliation de bail (art. 243 al. 2 et 247 al. 2 CPC), est applicable également en appel et si des faits et moyens

de preuves nouveaux sont dès lors admissibles en deuxième instance, même si les conditions restrictives de l'art. 317 al. 1 CPC ne sont pas réalisées. Certains auteurs considèrent que l'art. 229 al. 3 CPC devrait s'appliquer par analogie. Cette opinion se fonde essentiellement sur le Message du Conseil fédéral qui affirme que la maxime inquisitoire, lorsqu'elle est prévue notamment dans certains cas de procédure simplifiée ou sommaire, doit s'appliquer aussi en appel (FF 2006 p. 6982). Le Message se réfère toutefois à des règles sur les novas en deuxième instance très différentes de celles retenues par les chambres. L'art. 317 al. 1 CPC finalement adopté ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits ou preuves nouveaux dans les cas soumis à la maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les novas seront soumis au régime ordinaire. Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 c. 2 et les références citées).

En l'espèce, l'appelant requiert l'audition d'un nouveau témoin, J._____, locataire d'un bureau dans le même immeuble sis à l'av. [...], afin de démontrer que la situation n'aurait pas changé depuis l'administration des preuves effectuée par le tribunal des baux. Toutefois, comme exposé ci-après au considérant 3ca), cette requête doit être rejetée.

3. a) L'appelant conteste l'annulation de la résiliation en faisant valoir une mauvaise appréciation des preuves de la part du tribunal des baux, lorsque celui-ci retient que l'appelant a échoué dans la preuve du motif invoqué à l'appui de la résiliation, soit l'inoccupation des locaux loués à l'av. [...] en raison du déplacement de l'agence de l'intimée à l'av. [...] ; cette inoccupation des locaux ne saurait être justifiée au regard de l'autorisation de changer d'affectation accordée par le Service du logement le 27 juillet 1984. L'appelant invoque encore que, à supposer

que le motif de congé ne soit pas prouvé, cela ne signifierait pas pour autant que la résiliation soit automatiquement abusive et doive être annulée. La locataire n'aurait pas apporté la preuve des faits permettant de constater que celle-ci était abusive.

b) A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 c. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil du 10 décembre 1907; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 c. 3.4.2; ATF 120 II 31 c. 4a).

Afin que les parties contractantes puissent se représenter les intérêts en jeu, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Un défaut de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé, sérieux et objectivement reconnaissable (ATF 132 III 737 c. 3.4.2). La motivation du congé doit reposer sur des faits réels qui sont déjà survenus au jour de la résiliation du bail (Higi, Commentaire zurichois, 4^e éd., 1996, n. 119 ad art. 271 CO; Lachat, Le bail à loyer, 2008, p. 733).

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 c. 4b; ATF 132 III 737 c. 3.4.2 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, 1991, n. 290 et 319 ad art. 271-271a CO; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9^e séminaire sur le bail à loyer, 1996, p. 22; Higi, op. cit., n. 149 ad art. 271 CO; Tercier, Les contrats spéciaux, 4^e éd., 2009, n. 2451, p. 354; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., p. 656 ; Conod, in Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, 2010, n° 23 ad art. 271 CO

et réf. ; CREC I du 8 novembre 2011/272 c. 6b). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation - qui seul entre en considération - était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO).

En principe, l'invocation par le bailleur de nouveaux motifs en cours de procédure, autres que ceux donnés à l'origine est exclue. Toutefois, exceptionnellement, si le motif réel du congé apparaît en procédure comme légitime, le congé sera validé (Conod, op. cit., n. 26 ad art. 271 CO). L'existence d'un motif de résiliation s'apprécie au moment de la déclaration de résilier. C'est toutefois la situation réelle qui prévaut, quand bien même elle n'est établie que postérieurement à la résiliation (cf. s'agissant des motifs pouvant être invoqués en matière de résiliation du contrat de travail, ATF 127 III 310 c. 4a, JT 2001 I 367; Carruzzo, Le contrat individuel de travail, 2009, p. 556). Le bailleur pourra ainsi invoquer un motif qui a été découvert après coup mais qui aurait été de nature à justifier le congé si l'auteur de la résiliation en avait eu connaissance en temps utile.

ca) En l'espèce, l'appelant estime que le texte de la pancarte « *Nous sommes à votre disposition à notre bureau [...]...* » apposé sur la porte des locaux loués à l'av. [...] démontrerait que l'intimée n'y exerce plus d'activité. D'une part, ceci serait corroboré par le témoignage de Z._____, qui a indiqué que si des gens sonnaient chez lui, il les renvoyait à l'av. [...]. D'autre part, les autres témoins auraient confirmé que l'intimée avait changé le lieu d'exploitation de son agence.

Toutefois, le témoin H._____, apprentie pendant une longue période auprès de l'intimée, a expliqué la présence de cette affiche par le fait que la réception de la clientèle n'intervenait qu'à l'av. [...]. Le témoin, Z._____, a également déclaré qu'il n'était présent à son bureau sis à l'av. [...] que deux à trois jours par semaine. Le témoin R._____ a déclaré exercer son activité à la fois dans les locaux de l'av. [...] et dans ceux de l'av. [...], précisant qu'une bonne partie de l'activité

administrative se déroulait à l'av. [...], de sorte qu'il se retrouvait souvent seul à l'av. [...], où se trouvait du matériel nécessaire pour travailler. Il a expliqué que les bureaux de l'av. [...] présentaient une meilleure visibilité pour la vente, mais que les locaux sis à l'av. [...] étaient conservés en vue de maintenir l'activité de gérance de l'intimée, cette dernière étant soucieuse de séparer, également d'un point de vue géographique, ses activités liées à la vente et celles liées à la gérance. Hormis ces témoignages, l'intimée a elle-même déclaré que la plus grande partie de son personnel avait été déplacée dans ses locaux sis à l'av. [...], tout en conservant ses archives à l'av. [...], ceci en raison d'un manque de place dans les locaux de l'av. [...].

Tant la pancarte que les explications données par les témoins confirment une activité minimale de l'intimée dans ses locaux à l'av. [...], désormais destinés essentiellement à de l'archivage, d'une part, et à un certain type d'activités administratives « d'arrière-plan », d'autre part. Par conséquent, la cour de céans fait sienne l'opinion des premiers juges lorsqu'ils retiennent que l'appelant a échoué dans la preuve de l'inoccupation des locaux de l'av. [...], motif qui s'avère dès lors ne pas être réel.

Le fait que la situation ait changé ou non depuis l'audition des témoins le 7 octobre 2011 n'est pas déterminant, dès lors que l'on ne saurait en l'occurrence parler d'une inoccupation des locaux à l'av. [...]. Il n'y a donc pas lieu de donner suite à la requête d'audition du témoin J._____. Rien n'empêchait par ailleurs, contrairement à ce que soutient l'appelant, un changement dans l'organisation de l'intimée depuis l'établissement des baux.

cb) Pour ce qui concerne la décision du Service du logement du 27 juillet 1984, l'appelant expose que cette décision est extrêmement restrictive, dans la mesure où le changement d'affectation est subordonné à la preuve d'un besoin effectif et impératif, une « réserve pour extension » ayant été expressément refusée. De ce fait, l'on ne pourrait pas justifier de conserver l'affectation commerciale des locaux loués pour

un développement futur de l'intimée, ce qui contreviendrait à cette décision.

Cependant, replacées dans leur contexte et appréciées au regard des circonstances du moment de la prise de décision par le Service du logement, l'on constate que ces restrictions concernent uniquement l'éventuel changement d'affectation d'un second appartement toujours utilisé à des fins de logement, sis dans le même immeuble, pour lequel l'autorisation de changement d'affectation n'avait pas été accordée. Le Service du logement avait en effet autorisé le changement d'affectation pour un seul appartement – objet du litige actuel –, alors que la requête concernait deux appartements de quatre pièces. Dès lors, l'argumentation de l'appelant n'est pas pertinente.

A l'instar des premiers juges, l'on peut admettre que le motif du congé, à savoir que l'inoccupation des locaux sis à l'av. [...] dans l'attente d'un développement futur de l'intimée serait contraire à l'autorisation accordée par le Service du logement le 27 juillet 1984, n'est pas démontré et, dès lors, pas réel. De même, le motif du congé invoqué au moment de celui-ci par l'appelant, à savoir que l'autorisation du Service de logement n'aurait été accordée qu'à titre personnel, ne l'est également pas, puisque l'autorisation a été accordée pour les besoins de l'intimée. Ainsi, même si l'on considérait que l'appelant était lié par le motif du congé invoqué au moment de celui-ci et ne pouvait pas changer ensuite de motivation, le bailleur n'a en définitive invoqué aucun motif réel légitime. Au contraire, la résiliation apparaît être un congé-représailles pour les motifs évoqués ci-après.

4. a) L'appelant soutient que le Tribunal des baux aurait opéré un renversement du fardeau de la preuve en examinant si le congé était abusif en vertu de l'art. 271a CO et en concluant à l'existence d'un congé-représailles.

b) L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsque le bailleur le donne parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail.

L'application de cette disposition suppose la réalisation de trois conditions, à savoir l'existence d'une prétention en relation avec le bail (1), que le locataire fait valoir de bonne foi (2) et qui provoque la résiliation du bail (3).

La disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation, le rapport de causalité pouvant résulter d'une grande vraisemblance. Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3; Higi, op. cit., n. 61 ad art. 271a CO; Lachat, op. cit., p. 741). Le locataire ne doit pas avoir fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive. La preuve de la mauvaise foi du locataire incombe au bailleur (Conod, op. cit., n. 11 ad art. 271a CO).

S'agissant du congé-représailles (art. 271a al. 1 let. a CO), cette disposition s'applique également lorsque le congé est donné alors que le locataire s'apprête à faire valoir des prétentions découlant du bail. Le locataire assume le fardeau de la preuve et doit démontrer un rapport de causalité adéquate entre sa prétention et la résiliation. A cet égard, une grande vraisemblance suffit. Entre autres indices, cette vraisemblance peut résulter d'un lien temporel étroit entre prétention et résiliation, ou de l'incapacité du bailleur de prouver le motif qu'il allègue (Lachat, op. cit., p. 741).

c) En l'espèce, le commandement de payer notifié à l'appelant le 27 janvier 2011 portait sur la facture n° 97 du 9 novembre 2010 pour remboursement des salaires des concierges et des prestations indues.

Cette facture résultait du bail, dans la mesure où elle concernait le remboursement des frais de nettoyage de l'immeuble sis à l'av. [...] payés par l'intimée, mais incombant, selon cette facture, à l'appelant. Il est hautement vraisemblable, au regard du lien temporel, que la première tentative de résiliation de l'appelant du 28 février 2011, réitérée le 16 mars 2011, est en rapport de causalité adéquate avec les prétentions que l'intimée a fait valoir dans le commandement de payer notifié à l'appelant quelques semaines plus tôt, ce d'autant plus que le motif de résiliation s'est avéré être un prétexte. Au regard des conditions de l'art. 271a al. 1 let. a CO, l'on peut également considérer la résiliation comme abusive et l'annuler.

Les conclusions en prolongation du bail deviennent ainsi sans objet, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les griefs de l'appelant à cet égard.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté en vertu de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement attaqué confirmé.

6. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'380 fr., sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC ; art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.

- II. Le jugement est confirmé.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'380 fr. (trois mille trois cent huitante francs), sont mis à la charge de l'appelant S._____.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 24 avril 2012

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

La greffière :

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 Séverine Berger (pour S. _____),
- Me Sandrine Osojnak (pour Y. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 228'000 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), 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, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :