

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 mai 2015

---

Composition : M. COLOMBINI, président  
Mmes Favrod et Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Vuagniaux

\*\*\*\*\*

**Art. 256 al. 1, 257f al. 2 et 3, 259b let. b, 260a al. 1 et 271 al. 1 CO**

Statuant à huis clos, à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral rendu le 17 octobre 2014, sur l'appel interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, à Yverdon-les-Bains, contre le jugement rendu le 28 janvier 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.V.**\_\_\_\_\_, à Cully, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 28 janvier 2013, dont les motifs ont été envoyés le 9 août 2013 et reçus le 19 août 2013 par G.\_\_\_\_\_, le Tribunal des baux a dit que les résiliations de bail notifiées par le défendeur G.\_\_\_\_\_ à la demanderesse B.V.\_\_\_\_\_ le 24 avril 2012 avec effet au 30 avril 2013 et le 23 juillet 2012 avec effet au 31 mars 2013, relatives à l'appartement de trois pièces qu'elle occupe au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Cully, sont annulées (I), dit que la résiliation de bail notifiée par le défendeur à la demanderesse le 21 juin 2012 avec effet au 31 juillet 2012, relative à l'appartement mentionné sous chiffre I, est inefficace (II), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que les travaux que la fille de B.V.\_\_\_\_\_ avait effectués dans le logement de mai à juillet 2012 n'étaient pas des travaux de rénovation ou de modification de la chose louée soumis à autorisation du bailleur, mais de simples travaux d'entretien auxquels elle pouvait elle-même procéder. En effet, il résultait de l'instruction que l'appartement n'avait pas été régulièrement entretenu depuis 1960 par les deux bailleurs successifs et que G.\_\_\_\_\_ avait connaissance que l'appartement était en très mauvais état, puisque les successives demandes de travaux d'entretien de la locataire avaient rarement été acceptées ou l'avaient été sous la réserve d'une hausse de loyer, si bien que l'intéressée y avait renoncé, et que les témoins T1.\_\_\_\_\_ et T4.\_\_\_\_\_, anciennes locataires de l'immeuble, avaient confirmé que les deux bailleurs successifs avaient quasi-systématiquement refusé de donner suite aux requêtes de travaux d'entretien. Le tribunal a retenu qu'au cours de l'entrevue du 29 avril 2012 entre la fille de la locataire - cette dernière étant hospitalisée - et le bailleur, il était clairement ressorti de l'attitude de ce dernier que la fixation d'un délai convenable pour effectuer les travaux serait restée sans effet et était dès lors superflue. Dans ces circonstances, les premiers juges ont considéré que le congé notifié le 21 juin 2012 pour le 31 juillet 2012 était inefficace.

S'agissant des deux congés ordinaires, le deuxième ayant pour but de corriger le premier qui n'avait pas été donné pour l'échéance contractuelle, les premiers juges ont exposé qu'un lien de causalité entre la demande de travaux du 24 avril 2012 de la locataire et la résiliation de bail du même jour par le bailleur n'était pas établi, de sorte que le congé représailles n'était pas prouvé. Quant au motif invoqué par le bailleur à l'appui de la résiliation du bail à loyer, à savoir faire procéder à d'importants travaux dans l'appartement afin d'y loger sa mère, le tribunal a constaté que l'intéressé n'avait fourni aucun élément tendant à démontrer la réalité de ses projets, que ce soit en relation avec l'emménagement de sa mère ou avec les travaux envisagés, de sorte que ce refus de collaboration laissait à penser que le bailleur cherchait à cacher le véritable motif des deux congés et que ceux-ci devaient être annulés.

Enfin, les premiers juges ont considéré que la liste des témoins proposés par le bailleur au début de l'audience de jugement du 28 janvier 2013 était tardive et que sa demande tendant à la mise en œuvre d'une inspection locale n'était pas utile dans la mesure où ils étaient suffisamment renseignés par les pièces produites et les témoignages.

**B.** Par acte du 19 septembre 2013, G.\_\_\_\_\_ a fait appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation du 23 juillet 2012 pour le 31 mars 2013 est valable, subsidiairement que la résiliation ordinaire est valable (I), et qu'un court délai est fixé à l'intimée pour quitter les lieux (II). Plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement litigieux, la cause étant renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement.

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

**1.** Par contrat prenant effet au 1<sup>er</sup> avril 1960, P.\_\_\_\_\_ (ancienne propriétaire) a remis à bail à C.V.\_\_\_\_\_, époux de B.V.\_\_\_\_\_, un

appartement de 3 pièces, [...] [...], à Cully. C.V. \_\_\_\_\_ est décédé en août 1977. Le loyer mensuel net était de 155 francs.

Le montant du loyer a été augmenté dix fois par la propriétaire P. \_\_\_\_\_ de 1966 à 1992. Au 1<sup>er</sup> avril 1992, le loyer mensuel était de 1'005 fr., plus 120 fr. de charges.

**2.** Le 6 avril 1973, C.V. \_\_\_\_\_ a contesté la hausse de loyer notifiée en raison de plusieurs inconvénients qu'il devait supporter dans l'appartement. Il précisait que lorsqu'il avait loué le logement treize ans auparavant, il avait procédé à ses frais à tous les aménagements supplémentaires d'électricité, de papiers peints et de hotte d'aération dans la cuisine. Il avait ensuite repeint deux fois la cuisine et la chambre des enfants et une fois le salon, le tout sans que la propriétaire n'effectue jamais aucuns travaux.

**3.** Le 19 mars 1981, P. \_\_\_\_\_ a notifié à B.V. \_\_\_\_\_ une hausse de loyer de 100 fr., passant de 470 fr. à 570 fr., en raison des peintures effectuées dans la cuisine et le corridor et de l'augmentation des charges de l'immeuble. Elle ajoutait qu'elle ne pourrait effectuer les travaux dans la salle de bains que si la locataire acceptait une nouvelle augmentation mensuelle de 13 francs.

Le 24 mars 1981, A.V. \_\_\_\_\_ a répondu qu'elle ne critiquait pas l'augmentation concernant les charges de l'immeuble. En revanche, elle contestait toute augmentation en rapport avec les peintures de la cuisine et du corridor, même si elle les avait demandées, dès lors qu'il ne s'agissait que de l'entretien normal de l'objet loué après vingt-et-un ans d'habitation.

**4.** Le 9 décembre 1985, G. \_\_\_\_\_, agissant au nom de P. \_\_\_\_\_, a résilié le bail à loyer de B.V. \_\_\_\_\_ « pour la prochaine date utile ». Un nouveau contrat de bail a été établi au nom de B.V. \_\_\_\_\_ à partir du 1<sup>er</sup> avril 1986. Conclu pour une durée initiale de trois ans, le bail se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf avis de

dénonciation de l'une ou l'autre des parties donné au moins quatre mois à l'avance. Le loyer mensuel net était de 820 francs.

**5.** Dans une lettre du 31 août 1990 adressée à la Fiduciaire [...], B.V. \_\_\_\_\_ a indiqué que la baignoire avait été réémaillée quatre ans auparavant et qu'elle avait dû être réémaillée une année plus tard, son état étant redevenu le même qu'avant les travaux. Elle annonçait que les mêmes problèmes se présentaient à nouveau, à savoir que l'émail était abîmé et continuait à se détériorer.

**6.** G. \_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble depuis le 20 mai 2005, selon l'extrait du Registre foncier au dossier.

**7.** B.V. \_\_\_\_\_ a été hospitalisée fin mars 2012, puis placée en convalescence dans un EMS. De mai à juillet 2012, sa fille, A.V. \_\_\_\_\_, et son ami ont entrepris divers travaux dans l'appartement. Ils ont procédé à la peinture des murs, des plafonds, des portes et des boiseries de tout l'appartement, à la pose d'un parquet synthétique clipsé dans une des chambres et le salon, à la réparation des WC qui coulaient, au remplacement du carrelage du sol de la salle de bains et du corridor, du faux-plafond de la salle de bains, de l'agencement de la cuisine et de la baignoire, ainsi qu'à la mise en place d'une hotte dans la cuisine.

Les photographies au dossier montrent qu'avant les travaux effectués par A.V. \_\_\_\_\_, l'appartement était en très mauvais état, notamment la baignoire dans un état indescriptible, la peinture des murs jaunie et noircie, le faux-plafond de la salle de bains parsemé de trous, le carrelage cassé, le parquet troué en raison de lames manquantes et la cuisine très vétuste.

Hormis la réfection de la peinture de la cuisine et du corridor en 1980 et le réémaillage de la baignoire en 1986, puis à nouveau en 1987, il est établi que l'appartement n'a pas été régulièrement entretenu par les deux bailleurs successifs depuis 1960 en tout cas. Il est également

établi qu'il était difficile d'obtenir des travaux d'entretien de la part des bailleurs.

**8.** A.V. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ ont eu un entretien téléphonique le 24 avril 2012.

Le même jour, G. \_\_\_\_\_ a adressé la lettre suivante à B.V. \_\_\_\_\_ :

« Je fais suite à l'entretien téléphonique que j'ai eu avec votre fille, n'ayant pas pu vous atteindre. Elle m'a informée du fait que vous aviez été hospitalisée et qu'il était vraisemblable que vous alliez d'ici une année environ quitter votre logement.

Je l'ai informée du fait que je comptais reprendre votre logement pour les besoins de ma famille, comptant y effectuer des travaux de rénovation importants. Je vous adresse dès lors une résiliation.

Toutefois, pour vous laisser le temps de vous organiser, je mets un terme éloigné, soit au 30 avril 2013 (...). »

Le même jour, A.V. \_\_\_\_\_ a écrit à G. \_\_\_\_\_ en ces termes :

« Je vous remercie pour l'aimable conversation de ce jour et permettez moi de vous transmettre les informations suivantes.

En effet, ma Maman a été hospitalisée depuis quelques semaines et devrait réintégrer son appartement à la fin du mois de mai 2012. Aussi, je trouverais opportun d'effectuer entre temps quelques travaux de réfection dans l'appartement, sachant que rien n'a été entrepris depuis 1978.

Ci-dessous, j'ai l'avantage de vous faire la proposition suivante ;

Travaux à prévoir :

- Rafraîchissement (peinture uniquement) des deux chambres à coucher, salon, cuisine et corridor.
- Rafraîchissement de la salle de bain, remise à niveau des installations sanitaires (baignoire et WC), colmatage des trous

dans le plafond suite aux inondations de l'appartement du dessus.

De mon côté, je m'occupe de trouver à meilleure (sic) prix les devis nécessaires à ces travaux, sachant que ma maman prendra à sa charge la remise en état des sols ainsi que du nettoyage de la cour intérieure.

Je vous transmettrais prochainement le budget accompagné des devis des différentes entreprises, afin que vous puissiez statuer rapidement.

Je reste à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous jugerez utile ou nécessaire (...) »

**9.** G.\_\_\_\_\_ a visité l'appartement de B.V.\_\_\_\_\_ le 29 avril 2012, en présence d'A.V.\_\_\_\_\_.

**10.** Par courriel du 23 mai 2012, G.\_\_\_\_\_ a exposé à A.V.\_\_\_\_\_ qu'il avait appris par différents voisins qu'elle serait en train d'emménager avec son ami dans l'appartement de sa mère et que des travaux conséquents seraient en cours sans qu'il n'en ait été informé. Il rappelait que des travaux ne pouvaient pas être faits sans l'accord exprès du bailleur.

Le 3 juin 2012, G.\_\_\_\_\_ a informé B.V.\_\_\_\_\_ que sa fille n'avait pas répondu à son courriel du 23 mai 2012. Il lui a demandé de prendre toute mesure pour cesser les travaux et remettre les choses en l'état, ainsi que de lui faire savoir si elle allait réintégrer son logement.

**11.** Par lettre du 5 juin 2012, A.V.\_\_\_\_\_ a écrit à G.\_\_\_\_\_ en ces termes :

« Je suis quelque peu étonnée que vous mentionnez dans votre email du 23 mai et votre courrier du 3 juin, de ne pas être au courant des travaux dans l'appartement de ma maman, Mme B.V.\_\_\_\_\_.

En effet, lors de notre conversation téléphonique du 24 avril, je vous ai demandé des travaux de rafraîchissement (confirmation dans mon courrier envoyé à la même date (copie en annexe), vous avez répondu et envoyé par courrier recommandé, ceci le même jour, une notification de résiliation de fin de bail.

Elle m'avait bien dit que si elle vous demandait des travaux de rafraîchissement, vous ne manquerez pas de lui envoyer son congé, ce qui confirme ces dires. C'est pour cela que ma maman n'a jamais osé vous demander des travaux dans son appartement et qu'aucuns travaux n'ont été entrepris depuis 1978.

Le dimanche 29 avril, lors de votre visite dans l'appartement de ma maman, vous a (sic) pu constaté (sic) l'état de ce dernier et je vous ai reparlé lors de cette visite, que je devais impérativement remettre à niveau les sols, afin qu'il n'y ai (sic) plus aucun niveau entre le corridor, la salle de bain, la cuisine et les chambres.

De ce fait, je me suis vue dans l'obligation de me débrouiller, ceci afin que ma maman puisse réintégrer son appartement au plus vite, cela était prévu pour la fin mai, mais vu l'ampleur des travaux, ma maman réintègrera son appartement au 1<sup>er</sup> juillet.

Pour votre information, mon ami étant menuisier indépendant, il se trouve donc être présent sur le chantier avec moi et ne sommes en aucun cas en train d'aménager dans ce chantier, mais bel et bien en train d'y travailler, afin que les travaux puissent être finis d'ici la fin juin (...) »

Le 12 juin 2012, G. \_\_\_\_\_ a répondu ce qui suit à B.V. \_\_\_\_\_ :

« (...) Le contenu de votre lettre est contesté. En particulier, la chronologie n'est pas juste. J'ai dit à votre fille, dès notre première conversation, que j'allais reprendre cet appartement pour des besoins familiaux. C'était d'ailleurs la raison de mon appel téléphonique du 24 avril 2012 lors duquel je l'ai informée de mes intentions. J'ai également demandé à cette occasion à pouvoir visiter l'appartement.

Votre fille indique que vous n'auriez pas demandé des travaux de peur de recevoir une résiliation. Une telle affirmation est malvenue. J'ai au contraire eu des égards pour vous que peu de propriétaires auraient eu avec un locataire. Le loyer n'a pas varié depuis une trentaine d'années, malgré le fait que la maison avait été rénovée extérieurement. Vous avez pu bénéficier d'un appartement bien placé, dans une localité très prisée, pour un loyer inférieur à celui d'un studio.

La résiliation a été annoncée oralement à votre fille le 24 avril et a été faite par écrit avant que j'aie pris connaissance de son courrier. C'est au contraire votre fille qui tente, par l'envoi d'un courrier juste après notre discussion téléphonique, qui cherche indûment à faire passer la résiliation pour une mesure de représailles.

Je vous demande une nouvelle fois d'interrompre les travaux en cours, qui ne sont pas autorisés. Je constate par ailleurs que votre fille a apparemment emménagé avec sa famille, alors que je n'ai reçu de votre part aucune demande de pouvoir sous-louer votre logement (...). »

**12.** Le 13 juin 2012, le Dr [...], interniste et allergologue FMH, a attesté que B.V.\_\_\_\_\_ réintégrerait son domicile dès le 1<sup>er</sup> juillet 2012 et qu'il était nécessaire que les seuils de son appartement soient éliminés en raison d'une affection médicale entraînant des chutes fréquentes.

B.V.\_\_\_\_\_ percevait une allocation pour impotent (degré grave) de l'assurance-invalidité depuis le 1<sup>er</sup> juin 2012. Le 22 juin 2012, A.V.\_\_\_\_\_ a déménagé chez sa mère afin de s'occuper d'elle.

**13.** Le 21 juin 2012, G.\_\_\_\_\_ a résilié le bail à loyer de B.V.\_\_\_\_\_ avec effet au 31 juillet 2012, aux motifs suivants : « Travaux importants effectués sans autorisation du bailleur, dommages volontaires à la propriété malgré mises en garde du bailleur ».

**14.** B.V.\_\_\_\_\_ a contesté les résiliations des 24 avril 2012 et 21 juin 2012 auprès de la Commission de conciliation du district de Lavaux-Oron (ci-après : la Commission de conciliation). Compte tenu de

l'opposition des deux parties à sa proposition de jugement du 2 juillet 2012, la Commission de conciliation leur a délivré une autorisation de procéder le 15 août 2012.

Locataire et bailleur ont déposé chacun une demande devant le Tribunal des baux, respectivement les 14 et 18 septembre 2012. B.V.\_\_\_\_\_ a conclu principalement à la nullité et à l'annulation des résiliations des 24 avril 2012 et 21 juin 2012, subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée maximale. G.\_\_\_\_\_ a conclu principalement à l'entrée en force, subsidiairement à la validité de la résiliation du 21 juin 2012 et plus subsidiairement à la validité de la résiliation du 24 avril 2012. Il a précisé qu'il entendait loger sa mère dans l'appartement litigieux, celle-ci souffrant de problèmes importants de mobilité.

**15.** Le 23 juillet 2012, G.\_\_\_\_\_ a à nouveau résilié le bail à loyer de B.V.\_\_\_\_\_ avec effet au 31 mars 2013, sans motivation, pour corriger la première résiliation qui n'avait pas été donnée pour l'échéance contractuelle. La Commission de conciliation a délivré une seconde autorisation de procéder.

Locataire et bailleur ont à nouveau déposé chacun une demande devant le Tribunal des baux, respectivement les 26 octobre et 19 novembre 2012. A.V.\_\_\_\_\_ a conclu principalement à la nullité et à l'annulation de la résiliation du 23 juillet 2012, subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée maximale. G.\_\_\_\_\_ a conclu à la validité de la résiliation du 23 juillet 2012.

Chaque partie a conclu au rejet de la demande de l'autre.

**16.** Par lettre du 31 octobre 2012, les parties ont été citées à comparaître le 28 janvier 2013 et un délai au 29 novembre 2012 leur a été imparti pour indiquer leurs moyens de preuve.

**17.** Le 28 novembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a joint les deux causes ouvertes par A.V. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_ en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

**18.** Le 29 novembre 2012, G. \_\_\_\_\_ a requis la tenue d'une inspection locale. Le 3 décembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a répondu que l'opportunité de procéder à une inspection locale serait examinée au cours de l'audience à venir.

Le 12 décembre 2012, dans le délai prolongé, B.V. \_\_\_\_\_ a requis l'assignation des témoins T1. \_\_\_\_\_, T2. \_\_\_\_\_, T3. \_\_\_\_\_ et T4. \_\_\_\_\_, ainsi que celle de la mère du bailleur.

Le 14 décembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a imparti à G. \_\_\_\_\_ un délai au 9 janvier 2013 afin d'indiquer les nom, prénom et adresse de sa mère, afin de la citer comme témoin.

**19.** L'audience d'instruction et de jugement a eu lieu le 28 janvier 2013.

G. \_\_\_\_\_ a produit un bordereau de pièces et une liste de témoins amenés, à savoir T5. \_\_\_\_\_ et T6. \_\_\_\_\_. Il a exposé que la pièce requise 152 (toute pièce permettant d'établir les travaux effectués dans l'appartement de B.V. \_\_\_\_\_ depuis 1992 à ce jour) n'existait pas, car il n'y avait pas eu de travaux dans l'appartement depuis cette date. Il a indiqué qu'aucun appartement de l'immeuble n'était loué à un membre de sa famille. B.V. \_\_\_\_\_ a réitéré sa requête tendant à l'audition de la mère du bailleur. G. \_\_\_\_\_ s'y est opposé.

Quatre témoins ont été entendus :

- T1. \_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle avait habité dans le même immeuble que B.V. \_\_\_\_\_ de 1985 à 1997. Elle connaissait bien B.V. \_\_\_\_\_. Elle était allée plusieurs fois dans son appartement et devait aller chez elle lorsqu'il n'y avait plus de chauffage. Le logement était très

sombre. Elle connaissait également G.\_\_\_\_\_ en tant que représentant de la propriétaire, puis propriétaire de l'immeuble. G.\_\_\_\_\_ avait résilié le bail de son appartement pour y loger un membre de sa famille sans dire de qui il s'agissait. A sa connaissance, l'appartement avait été reloué à un couple avec un enfant, qui n'étaient pas des membres de sa famille. Elle était allée à l'Asloca mais elle ne se souvenait plus ce qu'on lui avait conseillé de faire ou si elle avait contesté la résiliation. Elle était partie à contrecœur. Il n'y avait eu aucuns travaux de rénovation lorsqu'elle avait emménagé dans son logement. Il était difficile d'obtenir des travaux d'entretien et, pendant la durée de son bail, le bailleur n'avait procédé à aucuns travaux d'entretien. Elle avait repeint l'appartement à ses frais et elle devait s'occuper elle-même du chauffage et de la purge des radiateurs.

- T2.\_\_\_\_\_, ami d'A.V.\_\_\_\_\_, a déclaré qu'il connaissait B.V.\_\_\_\_\_. Il a confirmé qu'il avait procédé à plusieurs travaux dans l'appartement de B.V.\_\_\_\_\_. A son avis, l'appartement était insalubre avant les travaux et l'immeuble était mal entretenu. A.V.\_\_\_\_\_ était allée vivre chez sa mère car elle avait pris conscience de ses besoins. Son amie et lui n'avaient appris qu'après coup qu'elle pourrait hériter du bail. L'appartement comportait beaucoup de désavantages, car la terrasse était inutilisable, il n'y avait pas de stores, les fenêtres n'avaient jamais été changées, l'une d'elles ne fermant par ailleurs plus, la chaudière se situait dans l'appartement et faisait beaucoup de bruit, le boiler coulait et le sol était moisi.

- T3.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle était amie avec B.V.\_\_\_\_\_, qu'elle connaissait depuis 1978. Elle lui rendait régulièrement visite. A sa connaissance, il n'y avait jamais eu de travaux dans le logement jusqu'à ceux entrepris par sa fille dernièrement. Avant ces travaux, l'appartement était à la limite de l'insalubrité et elle n'aurait pas voulu y habiter. Tout était très sombre, triste et pas très propre. Elle ignorait si B.V.\_\_\_\_\_ avait demandé au bailleur d'effectuer des travaux. A.V.\_\_\_\_\_ était allée vivre chez sa mère, car cette dernière ne pouvait plus y rester seule. Même remis en état, l'appartement n'était pas pratique, car il y avait peu

de lumière, plusieurs pièces donnaient sur la rue, la cuisine donnait sur une cour intérieure moche et la chaufferie dans l'appartement faisait un bruit de fond.

- T4.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle avait habité l'immeuble pendant environ sept ans jusqu'en 2007 ou 2008. Elle connaissait B.V.\_\_\_\_\_ et entretenait de bons rapports de voisinage avec elle. Elle était allée quelquefois dans l'appartement, qui était sombre et vétuste. Elle savait que B.V.\_\_\_\_\_ avait demandé des travaux à G.\_\_\_\_\_, notamment à cause de la chaudière. Durant son bail, elle n'avait vu aucuns travaux effectués dans l'appartement, hormis des travaux sur la façade. Il était difficile en général d'obtenir des travaux de la part du bailleur. Elle était partie d'elle-même.

B.V.\_\_\_\_\_ a renoncé à sa réquisition d'inspection locale. G.\_\_\_\_\_ a maintenu ses demandes d'inspection locale et d'audition de témoins, lesquelles ont été rejetées sur le siège par le tribunal.

**20.** B.V.\_\_\_\_\_ est décédée le 5 septembre 2013.

**D.** Par arrêt du 10 décembre 2013, la Cour d'appel civile a rejeté l'appel formé par G.\_\_\_\_\_ contre le jugement du Tribunal des baux du 28 janvier 2013.

La Cour d'appel civile a constaté que l'appelant ne remettait pas en cause l'inefficacité de la résiliation extraordinaire du 21 juin 2012 dans ses conclusions, de sorte que tous les griefs y relatifs n'étaient pas utiles à l'examen du litige. Les réquisitions de l'appelant tendant à la tenue d'une inspection locale et à l'audition des témoins T5.\_\_\_\_\_ et T6.\_\_\_\_\_ devaient être rejetées, dès lors qu'elles concernaient les circonstances de fait relatives au congé extraordinaire. S'agissant de la résiliation de bail ordinaire du 23 juillet 2012 pour le 31 mars 2013, la Cour d'appel civile a retenu que le bailleur n'avait pas contribué à la vérification des deux motifs invoqués à l'appui de la résiliation, à savoir la rénovation de l'appartement et l'installation de sa mère dans le logement

litigieux pour des raisons de mobilité. Dans la mesure où il n'existait aucun indice en faveur de la réalité de ces deux motifs, on ne pouvait qu'en déduire que le bailleur cherchait à cacher la véritable raison de la résiliation du bail à loyer, de sorte que celle-ci devait être annulée.

**E.** Par arrêt du 17 octobre 2014, le Tribunal fédéral a admis le recours formé par G.\_\_\_\_\_, annulé l'arrêt de la Cour d'appel civile du 10 décembre 2013 et renvoyé la cause à la cour cantonale pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Après instruction d'office, le Tribunal fédéral a retenu qu'A.V.\_\_\_\_\_ succédait dans les droits et obligations de sa mère et que le *rubrum* de l'arrêt devait être modifié en ce sens. Les conclusions *stricto sensu* du mémoire d'appel contenaient une contradiction, dès lors que l'appelant y demandait que soient déclarées valables principalement la résiliation ordinaire du 23 juillet 2012 et, subsidiairement, à nouveau la résiliation ordinaire. Cependant, il ressortait clairement des motifs de l'appel que l'appelant demandait à la Cour d'appel civile de considérer que la résiliation extraordinaire du 21 juin 2012 était valable, de sorte que la conclusion contradictoire de l'appelant devait être considérée comme une erreur de plume. La cour cantonale avait ainsi fait preuve de formalisme excessif et violé l'art. 29 al. 1 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101).

**F.** Les parties ont été invitées à se déterminer sur l'arrêt du Tribunal fédéral.

Le 29 janvier 2015, G.\_\_\_\_\_ a exposé que si les documents produits, notamment les photographies, ne devaient pas suffire à démontrer l'existence de travaux effectués sans droit, il y aurait lieu d'ordonner une inspection locale et l'audition de témoins.

A.V.\_\_\_\_\_ ne s'est pas déterminée dans le délai imparti.

## **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires 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).

Pour décider si la voie de l'appel ou du recours est ouverte, il faut 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 aurait pu 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 (JT 2011 III 83 et les réf. citées). Le délai de protection court à compter de la fin de la procédure judiciaire (TF 4C.441/2006 du 23 mars 2007 c. 2.2 et l'arrêt cité).

En l'espèce, le loyer mensuel net était de 1'005 fr. au 1<sup>er</sup> avril 1992. Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions d'au moins 10'000 fr. devant le tribunal de première instance, l'appel est 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.).

**3. a)** 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). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les réf.).

**b)** En l'espèce, même si les pièces 9 et 10 produites par l'appelant indiquent une date postérieure à celle du jugement attaqué (attestation de la mère de l'appelant du 14 septembre 2013 et certificat médical du Dr [...] du 17 septembre 2013), elles ne sont pas recevables dès lors qu'il ne s'agit pas de faits nouveaux et qu'elles auraient pu être apportées en première instance. Il en va de même en ce qui concerne les pièces 11 à 15 (divers courriers antérieurs à l'audience de jugement du 28 janvier 2013).

**4. a)** L'appelant requiert l'audition des témoins T5.\_\_\_\_\_ et T6.\_\_\_\_\_. Cette réquisition formulée au cours de l'audience de jugement du 28 janvier 2013, soit après le délai imparti au 29 novembre 2012 dans la citation à comparaître pour indiquer les moyens de preuve, était déjà tardive en première instance. Elle l'est en appel également. Au demeurant, on ne discerne pas sur quels faits pertinents de la cause, ces deux témoins, soit la locataire du premier étage et une habitante de Cully qui a signalé les travaux au propriétaire afin d'obtenir l'appartement pour elle-même, pourraient être entendus.

**b)** L'appelant sollicite la mise en œuvre d'une inspection locale qu'il avait requise le 29 novembre 2012 et au cours de l'audience de jugement du 28 janvier 2013. Il considère que cette inspection permettrait de voir d'autres appartements de l'immeuble, l'état d'entretien de l'immeuble et l'ampleur des travaux effectués dans le logement litigieux. Le rejet de cette mesure d'instruction en première instance doit être

confirmé. L'état de l'appartement avant les travaux et l'ampleur des travaux effectués par A.V. \_\_\_\_\_ ressortent clairement des pièces au dossier. En outre, la visite d'autres appartements et/ou l'état d'entretien de l'immeuble dans son ensemble ne sont pas utiles pour statuer dans le présent litige, seul étant déterminant l'état de l'appartement de feu B.V. \_\_\_\_\_ avant et après travaux.

**c)** L'appelant conteste l'entier des témoignages recueillis au cours de l'audience du 28 janvier 2013 en ce sens qu'ils concerneraient des faits trop anciens et émaneraient de personnes proches de feu B.V. \_\_\_\_\_ et de sa fille (respectivement T3. \_\_\_\_\_ et T2. \_\_\_\_\_) et de deux anciennes locataires qui seraient encore ses débitrices d'arriérés de loyers et qui auraient voulu se venger (T1. \_\_\_\_\_ et T4. \_\_\_\_\_).

L'ensemble des témoignages et des pièces au dossier ne permet pas de retenir que tous les logements de l'immeuble n'ont pas été entretenus depuis des décennies et que les deux bailleurs successifs refusaient quasi-systématiquement de donner suite aux demandes d'entretien des locataires (cf. jgt, p. 9). On peut tout au plus déduire des témoignages d'T1. \_\_\_\_\_, locataire de 1985 à 1997, et d'T4. \_\_\_\_\_, locataire de 2000/2001 à 2007/2008, qui connaissaient bien feu B.V. \_\_\_\_\_, qu'il était difficile d'obtenir des travaux d'entretien de la part des bailleurs. De toute manière, cette constatation de fait n'est pas décisive dans l'examen de la cause.

**d)** L'appelant fait valoir que le tribunal a faussement indiqué qu'il était propriétaire de l'immeuble depuis 2005, alors qu'il l'est en réalité depuis 1993, ce qui relève de la mauvaise foi et démontre le parti pris à son encontre. Il ressort pourtant de l'extrait du Registre foncier produit par feu B.V. \_\_\_\_\_ que le transfert de propriété a eu lieu en date du 20 mai 2005. De plus, l'appelant ne produit aucune pièce à l'appui de son allégation. On sait toutefois que l'appelant a agi au nom de la bailleuse P. \_\_\_\_\_ en 1985 déjà lorsqu'il a résilié le bail à loyer de feu B.V. \_\_\_\_\_ une première fois. Quoiqu'il en soit, si erreur il y avait, elle n'aurait de toute façon aucune influence sur le sort de l'appel.

**5. a)** L'appelant soutient qu'A.V. \_\_\_\_\_ a entrepris des travaux d'envergure dans le logement de sa mère sans son autorisation et qu'elle n'a pas cessé les travaux et remis l'appartement en l'état comme il le lui avait demandé, si bien que la résiliation de bail extraordinaire serait valable.

**b) aa)** Aux termes de l'art. 257f CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), le locataire est tenu d'avoir pour les personnes habitant la maison et les voisins les égards qui leur sont dus (al. 2). Lorsque le maintien du bail est devenu insupportable pour le bailleur ou les personnes habitant la maison parce que le locataire, nonobstant une protestation écrite du bailleur, persiste à enfreindre son devoir de diligence ou à manquer d'égards envers les voisins, le bailleur peut résilier le contrat avec effet immédiat ; les baux d'habitations et de locaux commerciaux peuvent être résiliés moyennant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois (al. 3).

La validité du congé extraordinaire fondé sur l'art. 257f al. 3 CO présuppose la réalisation des quatre conditions cumulatives suivantes : le locataire a violé son devoir de diligence, le bailleur lui a adressé un avertissement écrit, le locataire a persisté à contrevenir à son devoir de diligence nonobstant cet avertissement et le maintien du contrat est insupportable pour le bailleur ou pour les personnes habitant la maison (Lachat, *Le bail à loyer*, 2<sup>e</sup> éd., Lausanne 2008, p. 675).

La violation du devoir de diligence doit revêtir un certain degré de gravité (Lachat, *op. cit.*, p. 376). Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]), si la résiliation anticipée répond à un motif suffisamment grave. A cette fin, il prend en considération tous les éléments concrets du cas particulier (ATF 132 III 109 c. 2 et les réf. citées ; Wessner, *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique [ci-après : CPra-Bail], Bâle 2010, n. 38 ad art. 257f CO). Le caractère insupportable de la poursuite du bail présuppose ainsi une décision d'appréciation du tribunal prenant en

compte l'ensemble des circonstances. Le motif suffisamment grave doit en outre se rapporter à un fait ou à une situation qui a été expressément mentionné dans la protestation écrite signifiée par le bailleur (Wessner, op. cit., n. 32 ad art. 257f CO). Les travaux exécutés sans autorisation par le locataire peuvent fonder une résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257f CO (TF 4A\_277/2007 du 26 septembre 2007 ; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 31 ad art. 260a CO). En effet, le locataire n'a le droit de rénover ou de modifier la chose qu'avec le consentement écrit du bailleur (art. 260a al. 1 CO).

Le Tribunal fédéral qualifie d'inefficace la résiliation anticipée donnée sans que toutes les conditions requises par la loi soient réalisées. Sont réputées inefficaces toutes les résiliations de bail qui respectent certes les exigences légales de forme, mais pour lesquelles une condition matérielle, légale ou contractuelle fait défaut. La résiliation donnée en vertu de l'art. 257f al. 3 CO peut être inefficace si les conditions légales le concernant ne sont pas réalisées, par exemple l'absence de violation grave du devoir lié à l'obligation de diligence. L'inefficacité est une forme de nullité. L'inefficacité peut être soulevée en tout temps, même si le congé n'a pas été contesté, et le juge doit la constater d'office (Lachat, op. cit., p. 729 ; Wessner, op. cit., n. 47 ad art. 257f CO).

**bb)** L'art. 256 al. 1 CO prévoit que le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état.

La notion de défaut – qui relève du droit fédéral – doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ; il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en faute ou que le défaut soit réparable (TF 4A\_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2 ; ATF 135 III 345 c. 3.2). Le défaut peut être de nature esthétique, le

locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux, et même provenir de l'usure normale (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 c. 3a, SJ 1997 p. 661). En effet, l'usure normale de la chose louée constitue un défaut à partir du moment où elle a atteint un certain degré et où elle peut être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée (Aubert, Les défauts de la chose louée, 17<sup>e</sup> séminaire sur le droit du bail, Bâle 2012, n. 16, p. 9).

Le bailleur a ainsi l'obligation d'entreprendre les travaux d'entretien, soit les travaux destinés à remédier aux défauts de la chose ainsi qu'à réparer ou à prévenir des dommages. A l'issue de ceux-ci, il n'y a aucune amélioration ou plus-value, mais uniquement maintien de la situation existante par rapport à l'usage et l'état convenu par les parties lors de la conclusion du bail (Aubert, CPra-Bail, n. 7 ad art. 260 CO).

Le locataire a non seulement le droit, mais aussi le devoir d'effectuer les réparations à ses frais lorsqu'il s'agit de menus défauts survenant en cours de bail ou s'il s'agit de travaux consécutifs à des dégâts que lui-même ou une personne dont il répond a occasionnés. Lorsque les réparations visent à remédier à des défauts de moyenne importance ou à des défauts graves, dont le locataire n'est pas responsable, c'est au bailleur d'intervenir. Le locataire n'est en droit d'exécuter ou de faire exécuter ces travaux que dans les hypothèses suivantes : a) il a obtenu l'accord du bailleur ; b) il s'agit d'un défaut de moyenne importance et le locataire a vainement invité le bailleur à les exécuter et il lui a imparti, à cette fin, un délai raisonnable ; c) il s'agit de réparer un défaut grave et le juge a autorisé le locataire à exécuter les travaux aux frais du bailleur ; d) il y a péril en la demeure et le bailleur ne peut pas être avisé à temps ou est absent et, hypothèse exceptionnelle, le locataire peut se prévaloir des dispositions sur la gestion d'affaires (Lachat, op. cit., pp. 825-826). Pour déterminer la durée de vie d'une installation, il est d'usage de se référer à la table de longévité des installations établie par les associations de bailleurs et de locataires, étant précisé qu'il s'agit d'un outil permettant de disposer d'une référence indicative (TF 4C.261/2006 du 1<sup>er</sup> novembre 2006 ; TF 4C.131/1995 du 15

novembre 1995 c. 2, SJ 1996 p. 322 ; Das schweizerische Mietrecht : Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., 2008, n. 24 ad art. 267-267a CO ; Engel, Contrats de droit suisse, Berne 2000, 2<sup>e</sup> éd., p. 187).

En outre, conformément à l'art. 259b let. b CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée. Selon la jurisprudence, même si l'état de l'appartement peut être qualifié de « très mauvais » avant l'exécution des travaux, un délai convenable au sens de l'art. 259b let. b CO doit en principe être imparti au bailleur pour réparer les défauts constatés (TF 4A\_277/2007 du 26 septembre 2007 c. 4.2 et 5.3). La fixation d'un délai est toutefois superflue dans les cas prévus à l'art. 108 CO, lorsque, entre autres, il ressort de l'attitude du bailleur que cette mesure serait sans effet (TF 4A\_565/2009 du 21 janvier 2010 c. 4.2).

**cc)** La rénovation au sens de l'art. 260a CO entraîne une amélioration de l'état de l'objet et donc en règle générale une augmentation de sa valeur ; la modification touche la substance même de l'objet, dont elle change l'aspect ou l'état (TF 4A\_541/2011 du 28 mars 2012 c. 4.2 ; Higi, op. cit., n. 8 ss ad art. 260 CO et nn. 6-7 ad art. 260a CO). Il s'agit ainsi de travaux qui modifient l'état des locaux initialement convenu, qui améliorent et procurent au locataire un confort supplémentaire et à l'immeuble une plus-value (Lachat, op. cit., p. 287 ; Aubert, CPra-Bail, n. 10 ad art. 260 CO). Le remplacement d'installations entièrement amorties par d'autres de même qualité n'apporte pas de plus-value (Montini/Bouverat, CPra-Bail, n. 49 ad art. 256 CO).

**c)** En l'espèce, l'appelant, bien que propriétaire de l'immeuble depuis 2005 seulement, connaissait parfaitement l'état de l'immeuble dès lors qu'il s'en était occupé pendant de nombreuses années pour l'ancienne propriétaire et qu'il a notamment signé la première lettre de résiliation du bail du 9 décembre 1985. Il a du reste indiqué dans sa lettre de résiliation

du 24 avril 2012 qu'il entendait entreprendre des travaux de rénovation, de sorte qu'il connaissait depuis des années l'état de l'appartement.

L'appartement litigieux était très vétuste. Depuis 1960, seuls ont été entrepris la réfection de la peinture de la cuisine et du corridor en 1980 et le réemaillage de la baignoire en 1986, puis à nouveau en 1987. En particulier, la peinture des murs était fortement jaunie et noircie, voire décrépie par endroits, la peinture des portes et de diverses menuiseries était très abîmée, la baignoire était dans un état indescriptible, l'émail ayant quasiment disparu dans le fond de celle-ci, le faux-plafond de la salle de bains était parsemé de multiples trous, qui avaient dû être faits à la suite d'un dégât d'eau pour que l'eau puisse s'écouler, le carrelage de la salle de bains était cassé à plusieurs endroits et les sols étaient très sales, usés et inégaux, des lames du parquet manquant même par endroits. Cette usure allait bien au-delà de ce qui était admissible et avait atteint un tel degré qu'elle doit être assimilée à un manque d'entretien de la chose louée et donc à un défaut de moyenne importance. Le montant modique du loyer de l'appartement dont l'appelant se prévaut n'implique aucunement que les parties se soient entendues sur un usage restreint de la chose louée.

Les travaux entrepris constituent en conséquence des travaux d'entretien et non des travaux de rénovation. C'est à l'évidence le cas pour les travaux de peinture et du changement du carrelage, du faux-plafond de la salle de bains et du parquet, qui n'ont apporté aucune plus-value à la chose louée. Les parquets posés ont par ailleurs été simplement clipsés sur le parquet existant. On ne saurait considérer que le remplacement de la baignoire présente une quelconque plus-value compte tenu de son état indescriptible. Enfin, le changement d'agencement de la cuisine et la pose d'une hotte, même s'ils comportent une part minime de plus-value, constituent des travaux d'entretien au vu de l'état de la cuisine qui n'a pas été modifiée depuis au moins 1960 et de la durée moyenne de ces installations selon les tabelles usuelles.

Au demeurant, certains travaux présentaient un caractère d'urgence évident, dès lors que la locataire séjournait pour une courte période dans une maison de convalescence après son séjour à l'hôpital, qu'il était prévu qu'elle rentre chez elle et que son appartement ne devait plus présenter de seuils en raison des risques de chutes, comme son médecin l'a attesté. Elle ne pouvait manifestement pas vivre dans un appartement dont le sol était inégal et dont le parquet présentait même des trous.

On ne saurait reprocher à la locataire de n'avoir pas mis en demeure le propriétaire de remédier à ces défauts. En effet, sachant que le bailleur connaissait de longue date l'état de l'appartement pour n'y avoir entrepris aucuns travaux et qu'elle avait toujours rencontré des difficultés à obtenir de simples travaux d'entretien, feu B.V. \_\_\_\_\_ pouvait légitimement penser que cette mesure serait restée sans effet. Cela est d'autant plus vrai qu'elle avançait en âge. De surcroît, à aucun moment, le bailleur, quand bien même il n'ignorait pas l'importance des défauts et la nécessité d'y remédier surtout compte tenu de l'état de santé très précaire de la locataire, qui ne pouvait réintégrer son appartement que moyennant entre autres une remise à niveau des sols, n'a manifesté une quelconque volonté de procéder à un quelconque travail de réfection, notamment dans son courrier du 12 juin 2012 où il prétend être un bailleur modèle, alors que les photographies au dossier attestent au contraire de la vétusté extrême de l'objet loué. Ayant déjà résilié le contrat de manière ordinaire, il y avait tout lieu de penser qu'il se refuserait à effectuer des travaux de réfection dans le laps de temps courant jusqu'à l'échéance du contrat. Si des travaux de rénovation étaient envisagés par le bailleur lors de la résiliation du 24 avril 2012, c'était exclusivement après le départ de la locataire. Une mise en demeure apparaissait par conséquent inutile, d'autant que les travaux présentaient une certaine urgence. Dans l'appréciation de la gravité de la violation contractuelle, il y a lieu de prendre encore en compte que les travaux effectués n'ont pas dépassé ce qui était nécessaire pour rétablir un état conforme et qu'il ne s'agit en particulier pas de travaux de rénovation au sens de l'art. 260a CO comme exposé ci-dessus.

Vu les circonstances particulières du cas d'espèce, il y a lieu de retenir que le maintien du bail n'était pas devenu insupportable pour le bailleur, nonobstant sa protestation écrite. L'une des conditions légales de l'art. 257f CO n'étant pas réalisée, la résiliation extraordinaire du 21 juin 2012 doit être déclarée inefficace.

**6.** Demeure litigieuse la question de savoir si la résiliation de bail ordinaire du 23 juillet 2012 pour le 31 mars 2013, qui remplace celle du 24 avril 2012 pour le 30 avril 2013, est valable.

**a)** Dans son mémoire du 19 septembre 2013, l'appelant expose qu'il a pris contact avec la fille de la locataire afin de l'informer qu'il comptait reprendre l'appartement pour des besoins personnels et faire procéder à des travaux conséquents avec l'aide d'un architecte (p. 6). Il soutient qu'il s'est opposé au témoignage de sa mère, car celle-ci, âgée de 83 ans, souffre de problèmes de mobilité et qu'il lui était difficile psychologiquement de témoigner sur un sujet aussi sensible. Il considère que la simple affirmation d'un besoin de sa famille est suffisante et qu'il n'est pas nécessaire d'en apporter la preuve stricte (p. 8).

**b)** Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi.

Selon la jurisprudence, 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) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a ; Conod, La protection du locataire en matière de congés, 15<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé ; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du

congé puisse être qualifiée d'abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a).

Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou encore lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les intérêts des parties ; à cet égard il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 c.1 ; TF 4A 255/2012 du 20 juillet 2012 c. 2.1 ; TF 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 ; ATF 138 III 59 c. 2.1 ; ATF 136 III 190 c. 2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1; ATF 120 II 105 c. 3b/aa).

Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC), mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque et doit se laisser opposer l'absence de preuve du motif de congé allégué (TF 4A\_629/2010 du 2 février 2011 c. 3.2 ; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491 ; ATF 120 II 105 c. 3c ; TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 c. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p. 34). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et réf.), une résiliation fondée sur un motif qui ne constitue qu'un prétexte ou sur un faux motif alors qu'il n'est pas possible d'établir son motif réel, étant contraire à la bonne foi (ATF 138 III 59 c. 2.1 et réf.).

**c)** En l'espèce, l'appelant fait valoir deux motifs à l'appui de la résiliation ordinaire du bail de l'intimée : la rénovation de l'appartement et l'installation de sa mère dans le logement pour des raisons de mobilité. Il ressort de l'ensemble des pièces au dossier que l'appelant n'a fourni aucune pièce susceptible de prouver la réalité de la rénovation de l'appartement, par exemple par la production de plans d'architecte, l'appelant ayant lui-même indiqué qu'il comptait procéder à des travaux

de rénovation conséquents et s'adjoindre les services d'un tel professionnel. En outre, alors que l'intimée avait requis son audition, il a refusé que sa mère vienne témoigner de sa volonté et de son besoin de déménager dans le logement litigieux, refusant même de donner ses coordonnées au tribunal de première instance. Il n'est pas non plus établi que la mère de l'appelant était dans l'incapacité physique ou psychique de se rendre au tribunal en qualité de témoin, pas plus qu'elle rencontrerait des difficultés de santé justifiant qu'elle doive quitter son logement actuel pour emménager dans celui de l'intimée.

S'il appartient certes à la locataire de prouver le caractère abusif du congé, cela ne veut pas dire pour autant qu'il faudrait admettre les motifs du congé invoqués par le bailleur sur la base de ses seules déclarations. Force est de constater que l'appelant n'a pas contribué à la vérification des deux motifs de congé et a même empêché la preuve de la vérité de ses allégations en refusant que sa mère vienne témoigner devant le tribunal de première instance. Dès lors qu'on ne dispose pas du moindre indice établissant la réalité des motifs invoqués, on ne peut qu'en déduire, à l'instar des premiers juges, que le bailleur cherche à cacher le motif réel de la résiliation du bail à loyer.

En définitive, il n'a pas été démontré, au regard des exigences légales et jurisprudentielles en la matière, que le bailleur avait l'intention de rénover l'appartement de l'intimée et d'y loger sa mère en raison de ses problèmes de santé. Par conséquent, l'appelant doit se voir opposer l'absence de preuve des motifs de congé qu'il allègue. Contrevenant aux règles de la bonne foi, la résiliation litigieuse doit être annulée.

**7.** Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté et la décision attaquée confirmée.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 1'361 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Ne s'étant pas déterminée, l'intimée n'a pas droit à des dépens.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** La décision est confirmée.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'361 fr. (mille trois cent soixante et un francs), sont mis à la charge de l'appelant G.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me G.\_\_\_\_\_
- Mme A.V.\_\_\_\_\_

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 76'680 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 :

- Tribunal des baux

La greffière :