

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 23 mai 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Bendani et M. Perrot, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

Art. 272, 272b al. 1 CO ; 317 al. 1 CPC

Saisie par renvoi de la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral et statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **X.**_____ **SA**, à Zoug, demanderesse, contre le jugement rendu le 10 octobre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **K.**_____, à Renens, **W.**_____, également à Renens, et **J.**_____, à Aigle, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 10 octobre 2014, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux parties le 22 mai 2015 et reçus par le conseil de la demanderesse le 27 mai 2015, le Tribunal des baux a annulé les résiliations de bail, en lien avec l'immeuble sis chemin du N._____ 2 à P._____, notifiées par X._____ SA à K._____ et W._____ en relation avec leur logement, celle notifiée à K._____ relative aux locaux commerciaux, celles notifiées à K._____ et J._____ en relation avec la place de parc extérieure n° 1, et celle notifiée à W._____ en relation avec la place de parc extérieure n° 2 (I à IV), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr. à la charge de la demanderesse X._____ SA, étant précisé que ceux-ci seraient prélevés sur l'avance fournie par la demanderesse (V), a prononcé que X._____ SA devait verser aux défendeurs K._____, W._____ et J._____, solidairement entre eux, la somme de 3'150 fr. à titre de dépens (VI), et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont considéré, en substance, que la bailleuse X._____ SA, qui avait notifié des résiliations ordinaires, n'avait pas rendu vraisemblable un besoin urgent des locaux. En effet, la résiliation qui lui avait été notifiée pour les locaux qu'elle-même occupait à Lausanne lui avait été signifiée longtemps auparavant, de sorte que tout portait à croire qu'un bail tacite avait été conclu. En conséquence, les premiers juges ont annulé les résiliations de bail des 20 et 21 novembre 2013.

B. Par acte du 22 juin 2015, accompagné d'un bordereau de huit pièces, X._____ SA a formé appel du jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens qu'il soit prononcé que les quatre contrats de bail liant X._____ SA SA avec K._____, W._____ et J._____ portant respectivement sur les locaux, le garage et les places de parc n° 1 et 2 sis au chemin du N._____ 2, à P._____, ont été valablement résiliés (I à IV), qu'aucune prolongation

n'est accordée à ces derniers (V) et que les locataires doivent quitter les locaux, le garage et les places de parc, dès jugement entré en force (VI à IX). Subsidiairement, X. _____ SA a conclu à l'annulation du jugement rendu le 22 mai 2015 par le Tribunal des baux et au renvoi de la cause à l'instance inférieure pour complément d'instruction et nouvelle décision.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer.

Par arrêt du 9 octobre 2015, la Cour d'appel civile a rejeté l'appel, a confirmé le jugement du 10 octobre 2014, a mis les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'486 fr., à la charge de l'appelante X. _____ SA, n'a pas alloué de dépens de deuxième instance et a déclaré l'arrêt motivé exécutoire.

En droit, la Cour d'appel civile a considéré que l'appelante - qui avait adressé des congés ordinaires aux intimés - n'avait pas démontré la nécessité de résilier l'ensemble des baux pour pouvoir exercer ses activités et que les locaux litigieux n'étaient d'ailleurs pas adaptés aux activités envisagées, l'appelante n'ayant pas allégué ni démontré qu'elle aurait envisagé ou planifié la réalisation des travaux nécessaires à l'aménagement de bureaux. Elle a également retenu que l'appelante n'avait pas valablement exercé son droit d'option lui permettant la reconduction de ses baux vis-à-vis de son propre bailleur, que ces baux avaient certes pris fin entre le 31 mars 2012 et le 30 novembre 2013, sans que l'appelante ait cessé d'occuper les locaux, que la conclusion d'un nouveau bail entre l'appelante et son bailleur n'était pas exclue, que les factures produites par l'appelante destinées à établir le contraire concernaient les années 2014 et 2015 et non les années 2012 et 2013, de sorte que ces pièces avaient certainement été produites en vue de la procédure. En définitive, l'appelante n'ayant pas établi le motif réel des congés, les résiliations litigieuses devaient être annulées en application de l'art. 271 al. 1 CO.

C. Par arrêt 4A_18/2016 du 26 août 2016, la Ire Cour de droit civil du Tribunal fédéral a admis le recours interjeté par X. _____ SA contre l'arrêt du 9 octobre 2015, a annulé cet arrêt, a renvoyé la cause à la cour cantonale pour instruction et décision sur la prolongation des baux (I) et a fixé les frais et dépens (II et III).

En droit, le Tribunal fédéral a jugé que la bailleuse avait prouvé son besoin propre et que les locataires, à qui incombait le fardeau de la preuve, n'avaient pas démontré que les résiliations ordinaires signifiées pour ce motif seraient contraires à la bonne foi. Il a donc conclu que les résiliations de bail notifiées les 20 et 21 novembre 2013 aux locataires étaient valables et a retourné la cause à la cour cantonale pour examen et décision sur la prolongation du bail, le besoin propre et urgent de la bailleuse devant être pris en compte comme un des éléments de la pesée des intérêts du bailleur d'une part et des locataires d'autre part.

D. Dans ses déterminations du 22 décembre 2016, X. _____ SA a conclu, sous suite de frais et dépens de première et deuxième instance, à ce qu'il soit prononcé que les contrats de bail conclus avec les intimés ont été valablement résiliés, qu'aucune prolongation ne soit accordée aux intimés, que K. _____ et W. _____ doivent quitter, rendre libres de tout objet et nettoyer les locaux ainsi que le garage, que K. _____ et J. _____ doivent quitter la place de parc n° 1 et que W. _____ doit quitter la place de parc n° 2. X. _____ SA a conclu subsidiairement à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée aux intimés pour une période postérieure à l'arrêt de Cour d'appel civile à intervenir.

Dans leurs déterminations du 22 décembre 2016, K. _____, W. _____ et J. _____ ont conclu au renvoi de la cause au Tribunal des baux, dès lors que la question de la prolongation des baux n'aurait guère été examinée en première instance. Subsidiairement, ils ont conclu à une prolongation maximale en lien avec l'appartement sis dans l'immeuble litigieux ; ils se sont engagés à libérer les locaux commerciaux pour la fin

du mois de février 2017. A l'appui de cette écriture, les locataires ont produit cinq pièces.

X._____ SA s'est déterminée spontanément le 29 décembre 2017, tandis que les locataires ont déposé une écriture le 6 janvier 2017.

Le 31 mars 2017, les locataires ont informé la cour de céans que K._____ avait restitué à X._____ SA les locaux à vocation commerciale à la fin du mois de février 2017. Elle a produit une lettre du 23 mars 2017 de son bailleur.

Le 4 avril 2017, X._____ SA a confirmé que K._____ avait restitué les locaux commerciaux, objet du bail du 1^{er} avril 2005, et a indiqué qu'à la fin du mois de février 2017 également, K._____ et J._____ avaient restitué la place de parc n° 1. Les conclusions principales et subsidiaires prises en lien avec ces deux objets dans ses déterminations du 22 décembre 2016 étaient par conséquent sans objet, sous réserve de la question des frais et dépens sur ces objets, les autres conclusions [I, IV, V, VI, VII, X, XI, XII et XV] demeurant litigieuses.

E. S'agissant de la question encore litigieuse de la prolongation des baux, la Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base des pièces du dossier :

1. Le 20 décembre 2002, K._____ et W._____ ont repris, avec effet au 1^{er} janvier 2003, en qualité de locataires, un « bail à loyer pour locaux commerciaux » conclu le 13 février 2001 avec le propriétaire. Ces locaux, sis au chemin du N._____ 2 à P._____, comportaient un atelier et un laboratoire au rez-de-chaussée, un appartement de trois pièces au premier étage, ainsi que des combles et un garage. Malgré l'intitulé du contrat de bail, il s'agit en réalité d'un bail conclu pour un usage à titre d'habitation.

Le 1^{er} avril 2005, K._____ et J._____, ainsi que deux autres personnes, ont conclu deux contrats de bail, l'un pour des locaux commerciaux et l'autre pour une place de parc extérieure « n° 1 », tous deux sis à la même adresse. Par avenants datés du 15 décembre 2006, K._____ et J._____ ont repris à leurs seuls noms ces deux baux à loyer. Dès le 1^{er} janvier 2012, K._____ a repris à son seul nom le bail portant sur les locaux commerciaux, J._____ étant libérée dès cette date.

A une date inconnue, W._____ a conclu un contrat de bail oral portant sur une place de parc extérieure « n° 2 ».

2. X._____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble litigieux le 12 novembre 2013.

Le 20 novembre 2013, la nouvelle propriétaire a adressé à K._____ et W._____, sous plis séparés, une formule officielle de résiliation de bail pour les locaux objets du bail du 13 février 2001. Le même jour, elle a envoyé à K._____ deux formules officielles de résiliation de bail pour les locaux commerciaux et la place de parc extérieure n° 1. Le 21 novembre 2013, la propriétaire a notifié à J._____ une formule officielle de résiliation de bail en lien avec la place de parc extérieure n° 1 ; le même jour, elle a adressé à W._____ une formule officielle de résiliation de bail pour la place de parc extérieure n° 2.

3. Par jugement de divorce du 9 juillet 2014 le Président du Tribunal d'arrondissement de Lausanne a ratifié la convention conclue entre W._____ et son ex-épouse prévoyant la garde alternée sur leurs deux enfants, nés respectivement le 9 juillet 1996 et le 14 novembre 1998.

Le 15 septembre 2016, W._____ a été licencié pour des motifs économiques avec effet au 31 décembre 2016.

4. Le 7 décembre 2016, le Dr [...], spécialiste FMH en médecine interne générale, a certifié que K._____ avait présenté de graves

problèmes de santé à partir du mois de janvier 2015 et qu'au cours des années 2015 et 2016, elle n'avait pas été en mesure d'effectuer des recherches en vue d'un déménagement qui se serait avéré trop lourd à supporter. Selon ce certificat, elle était actuellement en proie à des difficultés psychiques consécutives à ces problèmes ainsi qu'à une charge professionnelle intense, son état ne lui permettant pas d'envisager sereinement un changement d'habitation avant la fin de l'année 2017, le temps de voir son état s'améliorer.

K. _____ exerce la fonction [...] du Service [...] du CHUV, dans les locaux du CHUV, ainsi que sur le site de Cery.

5. Par courrier du 13 décembre 2016, le conseil des intimés a indiqué au conseil de l'appelante que ses mandants s'engageaient irrémédiablement à quitter le local commercial utilisé par K. _____ (bail du 1^{er} avril 2005) pour la fin du mois de février 2017 au plus tard. Il résulte d'un courrier du 23 mars 2017 de X. _____ SA que K. _____ a libéré les locaux commerciaux sis au Chemin du N. _____ 2, à P. _____.

En droit :

1.

1.1 Selon la jurisprudence rendue sur la base de l'art. 66 al. 1 OJ (loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943), aujourd'hui abrogé, et confirmée sous l'empire de la LTF (loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; RS 173.110) (ATF 135 III 334 consid. 2), les considérants de l'arrêt de renvoi lient les parties et le Tribunal fédéral lui-même, celui-ci ne pouvant pas se fonder sur des considérations qu'il avait écartées ou dont il avait fait abstraction dans sa précédente décision (ATF 111 II 94 consid. 2). L'autorité cantonale est quant à elle tenue de fonder sa nouvelle décision sur les considérants de droit de l'arrêt du Tribunal fédéral, le juge auquel la cause est renvoyée voyant donc sa cognition limitée par les motifs de cet arrêt, en ce sens qu'il est lié par ce qui a déjà été tranché définitivement par le Tribunal fédéral (ATF 104 IV 276 consid. 3b ; ATF 103 IV 73 consid. 1) et par les constatations de fait qui n'ont pas été attaquées devant celui-ci (ATF 104 IV 276 consid. 3d). Des faits nouveaux ne peuvent

être pris en considération que sur les points qui ont fait l'objet d'un renvoi et dans la mesure où le droit de procédure applicable autorise leur introduction à ce stade de la procédure, ces faits ne pouvant être ni étendus ni fixés sur une base juridique nouvelle (ATF 131 III 91 consid. 5.2 ; TF 5A_ 561/2011 du 19 mars 2012 consid. 4.1).

1.2 Le principe de l'autorité de l'arrêt de renvoi fait obstacle à l'admission de la mesure d'instruction sollicitée par les locataires, à savoir la production par la bailleuse de toute pièce ou document de nature à établir qu'une autorisation au sens de la LAAL (loi du 11 décembre 1989 concernant l'aliénation d'appartements loués ; RSV 840.13) aurait été obtenue ou qu'une dispense aurait été octroyée (cf. pièce n° 251). En effet, les intimés ont ainsi soulevé la question de la validité de la vente de l'immeuble à l'appelante, faute d'autorisation au sens de la LAAL. Or le Tribunal fédéral a tranché définitivement la question des résiliations dans ses considérants, lesquels lient la Cour d'appel civile. Il n'y a donc pas lieu d'examiner le nouvel argument en relation avec l'autorisation au sens de la LAAL. Partant, la requête d'instruction sur ce point doit être rejetée.

1.3 La recevabilité des pièces produites par les locataires en relation avec la prolongation des baux, question qui n'a pas été tranchée par le Tribunal fédéral, doit être examinée en application de l'art. 317 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272).

1.3.1 Selon l'art. 317 al. 1 CPC, 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.

1.3.2 Les pièces 201, 203 à 205 déposées par les intimés à la suite de l'arrêt du Tribunal fédéral sont toutes postérieures au premier arrêt rendu le 9 octobre 2015 par la Cour d'appel de céans. Produites sans retard, elles sont recevables. Il en va de même de la pièce produite le 21 mars 2017 par les intimés.

La pièce 202, en tant qu'elle tend à établir l'invalidité de la vente de l'immeuble à l'appelante, faute d'autorisation au sens de la LAAL, doit être rejetée, cette question ayant été tranchée définitivement par le Tribunal fédéral (cf. consid. 1.2 supra).

1.4 Dans le cadre de la présente procédure, l'appelante a réduit ses prétentions, au motif que, compte tenu de la libération du local commercial et de la place de parc extérieure n° 1, les conclusions en lien avec ces objets seraient devenues sans objet, sous réserve de la question des frais et dépens les concernant.

Ces conclusions réduites sont recevables en application de l'art. 227 al. 3 CPC (par analogie au vu de l'art. 219 CPC).

2.

2.1 Les intimés requièrent le renvoi de la cause au Tribunal des baux, au motif que le principe du double degré de juridiction n'aurait pas été respecté et qu'une instruction complète n'aurait pas été menée s'agissant de la prolongation du bail.

L'appelante soutient que cette demande serait manifestement infondée et devrait être écartée.

2.2 En l'espèce, la garantie du double degré de juridiction ne commande pas un renvoi sur la question de la prolongation des baux. En effet, sous réserve des faits et moyens de preuve nouveaux admissibles en appel selon l'art. 317 al. 1 CPC, les parties avaient l'obligation de présenter en première instance tous les moyens de preuve en relation avec cette question. En outre, la Cour d'appel civile dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit et les parties ont eu l'occasion de faire valoir leurs arguments en lien avec la prolongation de bail devant cette instance.

Les éléments à disposition sont au demeurant suffisants pour statuer, de sorte qu'il n'y a pas lieu de renvoyer la cause au Tribunal des baux.

3.

3.1 Les intimés demandent une prolongation maximale de six ans, invoquant en particulier les ennuis de santé de K._____ et la perte du travail de W._____. En revanche, ils ne sollicitent pas de prolongation s'agissant des baux commerciaux, dès lors qu'ils s'engagent irrévocablement à libérer les locaux utilisés à titre de local commercial - bail du 1^{er} avril 2005 - pour la fin du mois de février 2017 au plus tard.

L'appelante conclut au rejet de toute prolongation au-delà de celle obtenue à ce jour.

3.2 Selon l'art. 272 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 (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (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 (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 771). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de

nouveaux locaux (ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; ATF 104 II 311, JdT 1979 1495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JdT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4 ; ATF 116 II 446).

La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 133 II 201 consid. 5.4 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7 ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et doit se mettre à la recherche d'un

nouveau logement dès la notification du congé (ATF 125 III 226 consid. 4c).

L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation pour des baux d'habitation est de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., pp. 782 à 783). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2, in Cahiers du bail 2010, p. 83). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (CACI du 20 août 2014/443 consid. 5 ; CREC I du 7 septembre 2011/236 ; CREC I du 26 août 2009/417 ; Weber, in Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, in Droit du bail à loyer et à ferme : Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 consid. 4 ; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht - Kommentar, Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO).

3.3 Le Tribunal fédéral a retenu que la bailleuse avait prouvé son besoin propre et urgent des locaux. Cependant, ce besoin n'est qu'un critère parmi d'autres pour l'octroi d'une prolongation. Il convient donc de déterminer quels sont les intérêts des locataires et de les mettre en balance avec le besoin urgent de l'appelante.

Dans leurs déterminations du 12 août 2014 devant l'autorité de première instance, les intimés ont conclu à une prolongation maximale des baux portant sur un logement, un local commercial et deux places de parc. Ils ont allégué que la résiliation de leurs baux était une véritable épreuve, qu'ils occupaient l'appartement depuis plus de douze ans, que

W._____, récemment divorcé, disposait de la garde alternée sur ses deux enfants, qui étaient scolarisés à proximité des domiciles des deux parents, que K._____, cadre soignante en psychiatrie, devait être en mesure de se rendre rapidement sur ses lieux de travail, de sorte qu'elle devait être domiciliée dans un rayon proche de Cery et du CHUV, qu'elle utilisait également le jardin pour la culture de plantes médicinales et qu'une pénurie de logement sévissait dans la région. Dans leurs déterminations du 22 décembre 2016, les intimés ont invoqué en outre les problèmes de santé de K._____, le licenciement de W._____ et leurs recherches infructueuses d'un nouvel appartement.

Ces arguments des intimés ne sont toutefois pas déterminants. En effet, d'une part, il résulte du dossier que les enfants de W._____ sont désormais majeurs. D'autre part, K._____ ne démontre pas la réalité de ses urgences professionnelles, étant encore relevé que le périmètre de recherches reste suffisamment étendu au regard de son domicile actuel et de ses lieux de travail, soit le CHUV et Cery. S'agissant des derniers arguments invoqués par les intimés dans le cadre de la présente procédure, on doit relever que K._____ a effectivement rencontré des problèmes de santé. Ainsi, selon une attestation médicale du 7 décembre 2016, elle n'a pas été en mesure d'effectuer des recherches en vue d'un déménagement qui se serait avéré trop lourd à supporter ; actuellement, elle est en proie à des difficultés psychologiques et à une charge professionnelle intense, de sorte que son état ne lui permet pas d'envisager sereinement un changement d'habitation avant la fin de l'année 2017, soit le temps de voir s'améliorer son état. Certes, on ne saurait minimiser les problèmes physiques, puis psychiques rencontrés par K._____. Reste que cette dernière demeure en mesure de travailler, de sorte qu'elle devrait également avoir les forces nécessaires pour rechercher un appartement, ce d'autant plus qu'elle n'est pas seule à devoir effectuer les démarches en question. Quant à W._____, il a été licencié pour des motifs économiques. Il n'en demeure pas moins qu'il devra, dans la mesure où il ne retrouve pas de travail, toucher les indemnités chômage. En outre, K._____ dispose de revenus corrects. Partant, les locataires ont les moyens de se reloger, relativement

rapidement. Enfin, ils n'ont pas établi qu'ils auraient consenti de réels efforts en ce sens. En effet, les pièces produites à ce sujet concernent uniquement des annonces publiées, mais n'attestent aucunement que les intimés auraient visité les immeubles en question et déposé leur dossier pour obtenir un nouveau logement.

Il faut toutefois encore tenir compte du fait que les intimés ne sauraient être tenus pour « responsables » d'avoir obtenu gain de cause devant les deux instances cantonales sur la question principale de l'annulation des congés et que le cours des événements s'est inversé au mois d'août 2016 seulement, avec l'arrêt du Tribunal fédéral ; il doit ainsi également être tenu compte de ce que les deux premières décisions pouvaient légitimement dissuader les locataires de poursuivre activement leurs recherches (cf. TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 4.2 ; TF 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 3, SJ 2003 I 161).

Compte tenu de l'intérêt des locataires à demeurer dans l'immeuble litigieux pour les motifs exposés ci-dessus et du besoin propre et urgent de la bailleuse, une unique prolongation au 31 mars 2018 doit être accordée aux locataires afin qu'ils puissent s'organiser et trouver un appartement. En revanche, il n'y a pas lieu d'octroyer une prolongation supplémentaire s'agissant des locaux utilisés à titre de local commercial et de la place de parc n° 1, ceux-ci ayant été libérés par les locataires à la fin du mois de février 2017.

4.

4.1 Pour ces motifs, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que les résiliations notifiées les 20 et 21 novembre 2013 aux locataires sont déclarées valables, une unique prolongation de bail au 31 mars 2018 et portant sur le logement et la place de parc n° 2, sis chemin du N. _____ 2, à P. _____, leur étant accordée.

4.2

4.2.1 A teneur de l'art. 106 al. 1 CPC, les frais – qui comprennent selon l'art. 95 al. 1 CPC les frais judiciaires (art. 95 al. 2 CPC) et les dépens (art. 95 al. 3 CPC) – sont mis à la charge de la partie succombante. Lorsqu'aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, les frais sont répartis selon le sort de la cause (art. 106 al. 2 CPC).

Selon l'art. 12 al. 1 LJB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.665), la procédure devant Tribunal des baux est en principe gratuite. L'art. 13 LJB prévoit toutefois que, lorsque le litige porte sur un bail commercial et que les circonstances ou la situation des parties ne s'y opposent pas, les art. 95 ss CPC sont applicables à la procédure devant cette autorité (al.1), l'émolument étant calculé en fonction de la nature de la cause et de la valeur litigieuse (al. 2).

En l'espèce, tant en première qu'en deuxième instance, la bailleuse obtient gain de cause sur le principe de la validité des résiliations des baux. Les locataires obtiennent toutefois une prolongation de près d'une année pour les baux encore en cours. Les dépens doivent donc être réduits et les frais répartis à raison de trois quart à la charge des défendeurs et intimés, solidairement entre eux, et d'un quart à la charge de la demanderesse et appelante.

4.2.2 Dans la mesure où le litige a notamment porté sur un local commercial, c'est à juste titre que les premiers juges ont arrêté des frais judiciaires à hauteur de 2'400 fr. (art. 25 al. 1 et 3 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]. Ces frais seront ainsi mis à la charge des défendeurs, à parts égales et solidairement entre eux, par 1'800 fr., et à la charge de la demanderesse, par 600 francs. La demanderesse ayant avancé le montant de 2'400 fr., c'est un montant de 1'800 fr. qui doit lui être restitué par les défendeurs (art. 111 al. 2 CPC).

En définitive, les défendeurs doivent verser à la demanderesse la somme de 3'350 fr. à titre de restitution partielle d'avance des frais judiciaires et de dépens de première instance.

4.2.3 Selon l'art. 5 al. 1 TFJC, pour le jugement d'une cause renvoyée ensuite d'un arrêt du Tribunal fédéral, il n'est pas perçu de nouvel émolument forfaitaire de décision. Les frais judiciaires de deuxième instance seront donc arrêtés à 1'486 fr. (art. 62 al. 1 TFJC) et répartis, selon la proportion retenue ci-dessus (cf. consid. 4.2.1 supra), à raison de 1'114 fr. 50 à la charge des intimés, à parts égales et solidairement entre eux, et de 371 fr. 50 à la charge de l'appelante.

Les intimés doivent verser à l'appelante la somme de 2'614 fr. 50 à titre de dépens et de restitution partielle de l'avance des frais judiciaires de deuxième instance.

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

- I. L'appel est admis.

- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. Les résiliations de bail notifiées les 20 et 21 novembre 2013 par X._____ SA à K._____, W._____ et J._____ sont valables.

 - II. Une unique prolongation de bail portant sur le logement et les places de parc, à l'exclusion des locaux commerciaux et de la place de part n° 1, est accordée aux défendeurs K._____, W._____ et J._____ au 31 mars 2018.

 - III. Les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr. (deux mille quatre cents francs), sont mis par 1'800 fr. (mille huit cents francs) à la charge des défendeurs K._____, W._____ et J._____, à parts égales et solidairement entre eux, et par 600 fr. (six cents francs) à la charge de la demanderesse X._____ SA.

 - IV. Les défendeurs K._____, W._____ et J._____, à parts égales et solidairement entre eux, doivent verser à la demanderesse X._____ SA la somme de 3'350 fr. (trois mille trois cent cinquante francs) à titre de dépens et de restitution partielle de l'avance de frais.

 - V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'486 fr. (mille quatre cent huitante-six francs), sont mis par 1'114 fr. 50 (mille cent quatorze francs et cinquante centimes) à la charge des intimés K._____, W._____ et J._____.

solidairement entre eux, et par 371 fr. 50 (trois cent septante et un francs et cinquante centimes) à la charge de l'appelante X. _____ SA.

IV. Les intimés K. _____, W. _____ et J. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante X. _____ SA la somme de 2'614 fr. 50 (deux mille six cent quatorze francs et cinquante centimes) à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Philippe Richard (pour X. _____ SA),
- Me Carole Wahlen (pour K. _____, W. _____ et J. _____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours

constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :