

**CHAMBRE DES RECOURS**

---

---

Séance du 30 mars 2011

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Denys et Krieger  
Greffier : M. Perret

\*\*\*\*\*

**Art. 2 al. 1 et 2 CC; 271 al. 1, 271a al. 1 let. a CO; 405 al. 1 CPC; 13 LTB; 444 al. 1 ch. 3, 451 ch. 2, 452 al. 1 et 2, 456a CPC-VD**

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **G.**\_\_\_\_\_, à Nyon, défenderesse, contre le jugement rendu le 8 avril 2010 par le Tribunal des baux dans la cause divisant la recourante d'avec **L.**\_\_\_\_\_ **SA**, à Nyon, demanderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 8 avril 2010, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 2 septembre 2010, le Tribunal des baux a dit que le bail à loyer liant la demanderesse L.\_\_\_\_\_ SA à la défenderesse G.\_\_\_\_\_ et portant sur un appartement de 2 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis à [...], à Nyon, a été valablement résilié par la demanderesse pour le 31 janvier 2010 (I), accordé une seule et unique prolongation du bail susmentionné à la défenderesse jusqu'au 30 juin 2011 (II), rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

Les faits suivants résultent du jugement attaqué, complété par les pièces du dossier (art. 452 CPC-VD [Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11]) :

**1. a)** Par contrat du 15 décembre 2003, G.\_\_\_\_\_ a pris à bail, depuis le 1<sup>er</sup> février 2004, un appartement de deux pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis à [...], à Nyon. Le loyer mensuel prévu était de 1'150 fr. net, plus 80 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, soit un total de 1'230 fr. par mois. Conclu pour une période initiale d'un an, le bail devait se renouveler d'année en année, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance. Ce logement est situé à proximité d'une gare.

Née en 1977, célibataire, sans enfant à charge, la prénommée occupe un emploi d'assistante bancaire à Genève. Selon sa déclaration d'impôt 2008, elle a un revenu annuel net de 66'595 francs. Elle se déplace en transports publics.

**b)** L.\_\_\_\_\_ SA, société ayant pour actionnaire unique B.\_\_\_\_\_, a acquis l'immeuble précité le 5 décembre 2006 et est devenue partie au contrat de bail susmentionné, en qualité de bailleuse.

L.\_\_\_\_\_ SA et son actionnaire disposent d'autres biens immobiliers dans les cantons de Vaud et de Genève.

**2.** Au début de l'année 2009, B.\_\_\_\_\_ a proposé à G.\_\_\_\_\_ de procéder à la réfection de sa cuisine et à l'installation d'une armoire dans sa salle de bains, moyennant une hausse de loyer à négocier. La locataire a refusé cette proposition, car elle estimait qu'il s'agissait de travaux de confort dont elle n'avait pas besoin et dont elle n'entendait pas assumer, même partiellement, les coûts. L.\_\_\_\_\_ SA projetait par ailleurs de réaliser des travaux de plus grande ampleur affectant l'ensemble de l'immeuble.

**3.** Par formule officielle du 3 juin 2009, L.\_\_\_\_\_ SA a résilié ordinairement le contrat de bail pour l'échéance contractuelle, soit le 31 janvier 2010. Interpellée par G.\_\_\_\_\_ le 10 juin 2009 au sujet des motifs du congé, la bailleuse lui a répondu, par courrier daté du lendemain, que *"l'actionnaire de la société propriétaire destin[ait] l'appartement [...] à sa mère retraitée, laquelle se trouv[ait] malheureusement sans logement"*.

**4.** G.\_\_\_\_\_ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon d'une requête en annulation du congé. Par décision du 14 juillet 2009, la Commission de conciliation, considérant que les motifs invoqués par la bailleuse pour justifier le congé n'étaient pas convaincants, a dit que le congé donné à la locataire *"[était] nul et de nul effet, car il contrev[enait] aux règles de la bonne foi"*.

**5. a)** Par requête adressée au Tribunal des baux le 13 août 2009, L.\_\_\_\_\_ SA a pris les conclusions suivantes contre G.\_\_\_\_\_ :

- I. La requête est admise.
- II. La Décision de la Commission de Conciliation rendue le 14 juillet 2009 est annulée et mise à néant.
- III. Le bail de l'intimée est valablement résilié pour le 31 janvier 2010, sans prolongation aucune."

**b)** Le Tribunal des baux a tenu audience le 8 avril 2010, à laquelle ont comparu la demanderesse L.\_\_\_\_ SA, représentée par son actionnaire unique B.\_\_\_\_, assisté de son conseil, et la défenderesse G.\_\_\_\_ personnellement, assistée d'une représentante agréée de l'Asloca. Par dictée au procès-verbal, la défenderesse a conclu principalement à l'annulation du congé, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans.

Les témoins T.\_\_\_\_, A.\_\_\_\_, C.\_\_\_\_ et R.\_\_\_\_ ont été entendus au cours de l'audience. De leurs déclarations, il ressort ce qui suit :

- A.\_\_\_\_, mère de B.\_\_\_\_, a indiqué que, après avoir vécu plusieurs années en Italie, elle avait résidé au Tessin de 2006 à 2007, puis était venue s'établir à Gland chez son fils C.\_\_\_\_, le frère de l'actionnaire unique de la demanderesse, pour se rapprocher de sa famille et en particulier de ses petits-enfants. Elle a ajouté que l'emménagement chez son fils, en mai 2008, n'était qu'une solution provisoire jusqu'à ce qu'elle trouve son propre appartement, mais qu'elle n'était pas parvenue à trouver de logement dans l'année ayant suivi son arrivée à Gland, notamment en raison de ses moyens modestes, si bien que son fils B.\_\_\_\_ lui avait finalement proposé l'appartement occupé par la défenderesse. Elle a encore précisé que l'appartement de son fils C.\_\_\_\_ comptait quatre pièces, qu'elle y habitait en compagnie de celui-ci, de son épouse et de ses deux enfants, qu'elle dormait dans le salon, qu'elle souffrait d'hernies discales et que ces conditions de vie étaient pénibles et rendaient d'autant plus urgent son emménagement ailleurs. Elle a enfin expliqué que l'appartement de la défenderesse était particulièrement bien adapté à ses besoins et à ses moyens, car, d'une part, il était de petites dimensions, avait une situation centrale à Nyon, à proximité immédiate de la gare, et surtout comprenait une terrasse, laquelle serait très utile pour son gros chien, et, d'autre part, son fils était prêt à le lui louer pour un loyer n'excédant pas les prestations complémentaires allouées par l'AVS.

- Ces déclarations ont en substance été corroborées par les témoignages de C.\_\_\_\_\_ et de R.\_\_\_\_\_, ce dernier, qui s'est occupé de dame A.\_\_\_\_\_ en qualité d'assistant social de mai 2008 jusqu'au moment où une rente AVS et des prestations complémentaires ont été allouées à celle-ci, soit jusqu'en juin 2009, ayant en outre précisé qu'elle avait été au bénéfice du revenu minimum d'insertion pendant cette période. C.\_\_\_\_\_ a par ailleurs confirmé que la situation de l'appartement, près de la gare de Nyon, revêtait également une grande importance pour sa mère.
- T.\_\_\_\_\_, locataire occupant l'appartement situé au-dessus de celui de la défenderesse, a indiqué qu'il allait quitter son appartement à la fin du mois d'avril 2010, précisant qu'il avait lui-même décidé de mettre fin à son bail pour des motifs de convenance personnelle qui n'avaient rien à voir avec les travaux projetés par la demanderesse dans l'immeuble et que cela faisait d'ailleurs longtemps qu'il envisageait de déménager, son intention ayant cependant tardé à se réaliser du fait de la difficulté de trouver un autre logement qui lui convînt. S'agissant desdits travaux, B.\_\_\_\_\_ a indiqué que ceux-ci pouvaient être réalisés en présence des locataires et que dame A.\_\_\_\_\_ pourrait donc entrer dans les locaux qui lui sont destinés dès qu'ils seraient libres.

A l'audience, la demanderesse a proposé à la défenderesse de lui louer l'appartement laissé vacant par T.\_\_\_\_\_ à partir de la fin du mois d'avril 2010. Ce logement, situé au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble, est semblable à celui occupé par la défenderesse, en termes de nombre de pièces et de dimensions de celles-ci. Il s'en distingue toutefois notablement sur un point, à savoir qu'il ne comprend qu'un simple balcon, alors que la défenderesse dispose actuellement d'une grande terrasse de 55 m<sup>2</sup>.

En droit, les premiers juges ont tenu pour établi, au vu des témoignages, le motif du congé invoqué par la bailleuse. Ils ont considéré qu'il ne s'agissait pas d'un congé de représailles, relevant que la défenderesse n'avait fourni aucun indice suffisamment vraisemblable de la

fausseté du motif invoqué et de l'existence d'un lien de causalité entre la résiliation et le refus par l'intéressée des travaux proposés par la bailleuse au début de l'année 2009. Les premiers juges ont ensuite examiné le congé litigieux sous l'angle de la bonne foi. En substance, ils ont admis que les intérêts personnels de l'actionnaire unique de la demanderesse se confondaient dans une certaine mesure avec les intérêts de cette dernière, mais sans que cela apparaisse contraire à la bonne foi au vu des circonstances, de sorte que la résiliation de bail était valable. Enfin, les premiers juges sont entrés en matière sur la requête de prolongation de bail de la défenderesse et ont procédé à une pesée des intérêts en présence à l'issue de laquelle ils ont accordé à la locataire une seule et unique prolongation du bail de 17 mois, soit jusqu'au 30 juin 2011.

**B.** Par acte du 13 septembre 2010, G. \_\_\_\_\_ a recouru contre ce jugement, prenant les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

*"Principalement*

- I. Le recours est admis.
- II. Le jugement du 8 avril 2010 rendu par le Tribunal des baux du canton de Vaud est réformé comme il suit dans son dispositif :
  1. La résiliation de bail notifiée le 3 juin 2009 par le bailleur, L. \_\_\_\_\_ SA à la recourante, G. \_\_\_\_\_, concernant l'appartement qu'elle loue, sis [...], 1260 Nyon, avec effet au 31 janvier 2010, est annulée.
  2. Frais et dépens sont mis à la charge du propriétaire, L. \_\_\_\_\_ SA.

*Subsidiairement*

Le jugement du 8 avril 2010, rendu par le Tribunal des baux du canton de Vaud est réformé comme il suit dans son dispositif :

- I.
  1. Le bail liant L. \_\_\_\_\_ SA et G. \_\_\_\_\_ est prolongé de 4 ans, soit jusqu'à la date du 31 janvier 2014.
  2. Frais et dépens sont mis à la charge du propriétaire, L. \_\_\_\_\_ SA.

*Plus subsidiairement*

- I. Le recours est admis.
- II.
  1. Le jugement est annulé et la cause est renvoyée au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouveau jugement.
  2. Frais et dépens sont mis à la charge du propriétaire, L. \_\_\_\_\_ SA."

Dans son mémoire ampliatif du 15 décembre 2010, la recourante a exposé ses moyens et confirmé ses conclusions. Elle a produit un extrait du registre du commerce concernant l'intimée L. \_\_\_\_\_ SA.

Par mémoire du 7 février 2011, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, à ce que, préalablement, le bordereau de pièces produit par la recourante le 15 décembre 2010 soit écarté et, principalement, au rejet du recours dans la mesure où il est recevable, le jugement du 8 avril 2010 étant confirmé.

## **En droit :**

**1. a)** Depuis l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), les recours sont régis par le droit en vigueur au moment de la communication de la décision aux parties (art. 405 al. 1 CPC). En l'occurrence, le dispositif du jugement entrepris a été notifié aux parties le 14 avril 2010. Sont donc applicables les dispositions en vigueur à cette date, en particulier celles contenues dans la LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655) et dans le CPC-VD (Code de procédure civile du canton de Vaud du 14 décembre 1966; RSV 270.11).

**b)** Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC-VD, applicables par renvoi de l'art. 13 LTB, ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre les jugements principaux rendus par le Tribunal des baux.

Les conclusions en réforme de la recourante, ni plus amples ni nouvelles par rapport à celles prises en première instance, sont recevables (art. 452 al. 1 CPC-VD).

**2.** La recourante soulève, à titre subsidiaire, le moyen tiré d'une appréciation arbitraire des preuves, qui est un moyen de nullité au sens de l'art. 444 al. 1 ch. 3 CPC-VD (JT 2001 III 128). Toutefois, ce moyen est subsidiaire au recours en réforme et ne peut être invoqué que si l'informalité ne peut être réparée dans le cadre d'un tel recours (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2002, n. 14 ad art. 444 CPC-VD; Girardet, Le recours en nullité en procédure civile vaudoise, thèse Lausanne 1986, pp. 189 ss).

L'autorité de recours pouvant ordonner des mesures d'instruction complémentaires (art. 456a CPC-VD) et revoir librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD), les vices invoqués

peuvent être réparés le cas échéant dans le cadre du recours en réforme et sont irrecevables en nullité (JT 2003 III 3; JT 2001 III 128 précité).

Le recours en nullité est donc irrecevable.

**3.** Dans le cadre du recours en réforme, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC-VD par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC-VD (art. 452 al. 1ter CPC-VD). Il développe donc son raisonnement juridique sur la base de l'état de fait du jugement, après en avoir vérifié la conformité aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, les constatations de fait des premiers juges sont conformes aux pièces du dossier. La recourante a produit un extrait du registre du commerce concernant l'intimée et sollicite que cet extrait soit versé au dossier en application de l'art. 456a CPC-VD. S'agissant d'une mesure d'instruction simple permettant de vérifier un élément de l'état de fait (Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. ad art. 456a CPC-VD; Byrde/Giroud Walther/Hack, Procédures spéciales vaudoises, Lausanne 2008, n. 12 ad art. 13 LTB et la jurisprudence citée; JT 2003 III 109), la pièce produite peut effectivement être admise, l'état de fait étant complété en ce sens que le but social de l'intimée est "*achat, vente, promotion et gérance de tous biens mobiliers et immobiliers, gestion de patrimoine, prises de participations et toute activité de courtage et d'intermédiaire, placements de capitaux, études et conseils en investissement et fiscalité*".

**4.** Dans un premier moyen, la recourante soutient qu'en réalité, le congé litigieux est un congé de représailles et qu'il est annulable.

**a)** L'art. 271a al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) 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. 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, relation de causalité qui peut résulter d'une grande vraisemblance (ATF 115 II 484 c. 2b; Conod, in Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 12 ad art. 271a CO; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 741). 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, Commentaire zurichois, 4<sup>ème</sup> éd., n° 61 ad art. 271a CO; Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741). A cet égard, la partie qui résilie a seulement 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 invoqué par elle (ATF 135 III 112 c. 4.1). 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.).

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).

Plus particulièrement, l'art. 271a al. 1 let. a CO s'applique aussi lorsque le locataire se propose simplement de faire valoir ses droits (Lachat, op. cit., ch. 5.2.2, p. 740). Plus la résiliation est rapprochée de la prétention dans le temps, plus le lien de causalité est probable (Lachat, op. cit., ch. 5.2.4, p. 741 et les réf. citées; Conod, op. cit., n. 13 ad art. 271a CO).

**b)** En l'espèce, il apparaît qu'au début de l'année 2009, la bailleuse, par son actionnaire unique B.\_\_\_\_\_, avait envisagé la réalisation de travaux dans l'appartement objet du procès contre une

hausse de loyer à définir conventionnellement, travaux que la recourante avait refusés au motif qu'il s'agissait de travaux de confort dont elle n'avait pas besoin et dont elle n'entendait pas assumer les coûts (cf. jugement, pp. 4-5). Le congé litigieux a été donné quatre à cinq mois plus tard, la bailleresse invoquant toutefois un autre motif que des travaux, soit le besoin personnel de l'actionnaire de la société propriétaire pour sa mère.

Si les premiers juges ont nié un motif de congé en raison du refus annoncé de la locataire quant aux travaux envisagés, puisque ledit congé est justifié par la volonté de l'actionnaire propriétaire d'y loger sa mère, il apparaît pour le moins curieux que la société propriétaire, quelques mois seulement après le refus de la locataire, informe celle-ci du besoin urgent de cet appartement pour un proche de l'actionnaire. Ces doutes résultent non seulement du délai relativement court après lequel le congé a été donné, mais aussi du fait que la mère de l'actionnaire propriétaire a logé depuis mai 2008 chez un autre de ses fils, soit pendant un an, ce qui tend à relativiser le caractère d'urgence de la situation. En outre, il existe d'autres appartements dans l'immeuble, qui n'intéresseraient toutefois pas dame A. \_\_\_\_\_ pour des motifs de commodité (cf. jugement, pp. 6-7). A cet égard, le fait qu'un de ces appartements se soit libéré à fin avril 2010 n'a pas à être pris en compte, s'agissant d'une circonstance postérieure à la résiliation (Conod, op. cit., n. 31 ad art. 271 CO). Enfin, on relèvera que L. \_\_\_\_\_ SA et son actionnaire disposent d'autres biens immobiliers dans les cantons de Vaud et Genève (cf. jugement, p. 11). Il apparaît également surprenant qu'aucun logement libre n'ait été trouvé dans ceux-ci pendant près d'un an.

Examinés dans leur ensemble, ces éléments tendent à démontrer que la propriétaire a cherché à résilier le contrat portant sur l'appartement de la recourante en particulier, plus qu'un autre. Compte tenu de la propriété d'autres immeubles dans deux cantons différents et de disponibilités vraisemblables, il paraît peu sérieux de soutenir que seul cet appartement bien précis et aucun autre conviendrait à la mère du fils actionnaire de l'intimée. En réalité, on ne peut s'empêcher d'y voir la

sanction du refus par la locataire des travaux envisagés, au moins au stade de la grande vraisemblance exigée par la jurisprudence.

Le moyen soulevé s'avère dès lors bien fondé.

**5.** La recourante soutient également que le congé est contraire à la bonne foi et donc annulable, ce qu'ont nié les premiers juges.

**a)** 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 [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) 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; Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15<sup>ème</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. 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). Dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a encore précisé que 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 encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. En revanche, le congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit (TF 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009; cf. aussi ATF 135 III 112 c. 4.1; ATF 120 II 31 précité c. 4a; ATF 120 II 105 précité c. 3).

Le besoin personnel du bailleur, s'il est invoqué à l'appui de la résiliation, doit être sérieux et il ne doit pas s'agir d'un prétexte pour se débarrasser du locataire. Le besoin doit également être concret et actuel

(ATF 99 II 50, JT 1973 I 645; ATF 118 II 50, JT 1993 I 290; Lachat, op. cit., ch. 3.9, pp. 777-778; Tercier/ Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4<sup>ème</sup> éd., n. 2487, p. 360). L'urgence doit être non seulement temporelle, mais également matérielle et les motifs invoqués doivent objectivement être d'une certaine importance. Le but constitutionnel visant à encourager l'accès à la propriété doit également être pris en considération (même arrêt). Le bailleur qui dispose d'alternatives n'est pas obligé de choisir la solution la plus avantageuse pour le locataire et peut résilier le bail du locataire alors même qu'il dispose d'autres opportunités de relogement (Lachat, op. cit., ch. 3.9, p. 778). Dans le cas particulier d'une personne morale, celle-ci peut invoquer ses besoins propres à l'appui d'une résiliation du bail, mais la question est beaucoup moins évidente lorsqu'il s'agit d'un besoin de ses actionnaires et de leurs proches, fussent-ils actionnaire unique (ATF 115 II 181, JT 1989 I 608 c. 2a; ATF 132 III 737 c. 3.4 et 3.5; TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2b). On peut déduire de ces arrêts que le Tribunal fédéral, même s'il n'a pas réellement tranché la question, semble retenir que l'actionnaire étant juridiquement distinct de la personne morale, celle-ci ne peut invoquer le besoin de celui-là (Chappuis, note sur cet arrêt, in DB 2007/19, no 18, pp. 34 ss). Il y a toutefois quelques pistes, notamment en relation avec le but social de la personne morale, qui lie l'actionnaire, mais aussi l'intérêt de la société en relation avec ses activités commerciales par exemple. A la lecture de l'ATF 132 III 737 déjà cité, le Tribunal fédéral semble avoir confirmé que le besoin propre de l'actionnaire unique ne lui permettait pas encore de se prévaloir de ce besoin dans le cas où c'est la société qui est propriétaire. Sous l'angle du dénominateur commun, tant le Tribunal fédéral que Chappuis considèrent que c'est l'intérêt de la personne morale qui doit être retenu, et non celui de l'actionnaire unique, si ce n'est sous l'angle de la valeur des actions. Pour le surplus, il y a lieu de procéder à une pesée des intérêts de la société d'une part, du locataire de l'autre.

**b)** Comme le relève à juste titre la recourante, le jugement a examiné l'intérêt de la mère de l'actionnaire unique à bénéficier de ce logement, ou plus largement de la famille de l'actionnaire unique, par rapport à la situation de la locataire, mais non pas l'intérêt de la société

propriétaire à pouvoir disposer d'un appartement pour la personne en question. Il résulte de l'instruction que la mère de l'actionnaire unique, dame A. \_\_\_\_\_, est retraitée et se trouve dans une situation financière très difficile, puisqu'elle a dû faire appel aux prestations complémentaires, voire au revenu minimum d'insertion (cf. jugement, p. 7). Or, le loyer de l'appartement objet du bail litigieux est de 1'150 fr. par mois net, et on ne voit pas quel serait l'intérêt de la société propriétaire à installer une locataire dont les revenus sont clairement moins élevés que ceux de la locataire actuelle. Il est d'ailleurs admis par l'intimée que dame A. \_\_\_\_\_ n'a pas pu trouver d'appartement en raison de la faiblesse de ses moyens financiers. Admettre un changement de locataire préjudiciable à l'intérêt financier de la propriétaire irait à l'encontre de son but social, et n'est donc pas favorable à la société, même si cela pourrait l'être à la famille de l'actionnaire unique. Ce sont toutefois deux entités juridiques différentes, qui peuvent avoir des intérêts divergents.

Pour le surplus, on peut renvoyer aux arguments déjà évoqués quant à l'existence d'autres appartements disponibles tant au sein de l'immeuble qu'au vu du grand parc immobilier de l'intimée.

Ce moyen doit également être admis, de sorte qu'il y a lieu d'annuler la résiliation de bail notifiée le 3 juin 2009 à la locataire.

**6.** Cela étant, le recours doit être admis et le jugement attaqué réformé dans le sens des considérants précédents.

Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'038 francs (art. 232 al. 1 aTFJC [tarif du 4 décembre 1984 des frais judiciaires en matière civile]).

Obtenant gain de cause, la recourante a droit à des dépens de deuxième instance (art. 91 et 92 CPC-VD), qu'il convient de fixer à 3'038 fr. (art. 2 al. 1 ch. 33 et art. 3 aTAV [tarif du 17 juin 1986 des honoraires d'avocat dus à titre de dépens]).

Par ces motifs,  
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,  
statuant en audience publique,  
p r o n o n c e :

- I. Le recours est admis.
  
- II. Le jugement est réformé aux chiffres I et II de son dispositif comme il suit :
  - I. La résiliation de bail notifiée le 3 juin 2009 à la locataire G.\_\_\_\_\_, avec effet au 31 janvier 2010, relative à l'appartement de 2 pièces au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis [...] à Nyon est annulée.
  
  - II. Supprimé.

Le jugement est confirmé pour le surplus.
  
- III. Les frais de deuxième instance de la recourante sont arrêtés à 1'038 francs (mille trente-huit francs).
  
- IV. L'intimée L.\_\_\_\_\_ SA doit verser à la recourante G.\_\_\_\_\_ la somme 3'038 fr. (trois mille trente-huit francs) à titre de dépens de deuxième instance.
  
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

**Du 30 mars 2011**

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

Le greffier :

Du

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

- Me Rodolphe Petit (pour G. \_\_\_\_\_),
- Me Albert J. Graf (pour L. \_\_\_\_\_ SA).

La Chambre des recours 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), 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 du canton de Vaud.

Le greffier :