

VD_GERICHTE XC14.002699 vom 20. Januar 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-01-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC14.002699

FR: VD_GERICHTE XC14.002699 du 20 janvier 2015

IT: VD_GERICHTE XC14.002699 del 20 gennaio 2015

Volltext

TRIBUNAL CANTONAL XC14.002699-142038 35 CO UR D'APPEL CIVIL E

_____ Arrêt du 20 janvier 2015 _____

Composition : M. COLOMBINI, président Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges Greffière : Mme Tille ***** Art. 272 CO Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par E._____, à [...], et L._____, à Rolle, demandeurs, contre le jugement rendu le 26 mai 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec COMMUNE DE D._____, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère : 1102

- 2 - En fait : A. Par jugement du 26 mai 2014, le Tribunal des baux a dit que la résiliation, adressée le 23 septembre 2013 par la défenderesse Commune de D._____ aux demandeurs E._____ et L._____ avec effet au 31 mars 2014, en relation avec les baux du 30 mars 2005 portant d'une part sur un appartement de 4,5 pièces et demie et d'autre part sur une place de parc dans l'immeuble sis route [...], à [...], est valable (I), accordé une unique prolongation des baux mentionnés sous chiffre I aux demandeurs au 30 juin 2015 (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 considéré que la défenderesse Commune de D._____ disposait d'un intérêt objectif, sérieux et digne de protection à résilier le bail pour pouvoir attribuer ce logement à son futur employé W._____, et les demandeurs E._____ et L._____ n'avaient pas démontré que la défenderesse aurait eu la possibilité de loger cet employé dans un logement similaire. Par ailleurs, le fait pour la défenderesse d'avoir attendu quinze mois entre le licenciement du demandeur et la résiliation du bail n'était pas contradictoire, dès lors qu'elle n'avait pas invoqué la fin des rapports de travail comme motif de résiliation du bail. S'agissant de la prolongation du bail, les premiers juges ont comparé les intérêts en présence. Ils ont notamment retenu que la durée du bail relativement longue, la pénurie de logements et les inconvénients pour la fille des demandeurs de changer d'école en cours d'année plaidaient en faveur de ceux-ci. Cependant, les demandeurs n'avaient pas démontré l'existence d'autres circonstances les contraignant à rester sur le territoire de la défenderesse, et leurs revenus leur permettaient de trouver un appartement à un loyer largement plus élevé que celui qu'ils payaient actuellement, ce qui élargissait leur champ de recherche. En outre, ils n'avaient encore effectué aucune recherche d'appartement, ce qui plaidait en faveur d'une courte prolongation. Quant à la défenderesse, même s'il ne lui était pas absolument nécessaire de récupérer l'appartement à l'échéance du bail au 31 mars 2014, on ne

- 3 - pouvait lui imposer d'attendre trop longtemps et de prendre le risque que son employé W._____, las de patienter, démissionne. Elle disposait en outre d'un intérêt manifeste à pouvoir indiquer à son employé la date de son emménagement. Il y avait dès lors lieu d'accorder aux demandeurs une unique prolongation de bail de quinze mois, soit jusqu'au 30

juin 2015, terme d'une année scolaire. B. Par acte du 14 novembre 2014, E. _____ et L. _____ ont formé appel contre ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, à la réforme du chiffre II de son dispositif en ce sens qu'une unique prolongation des baux mentionnés sous chiffre I leur est accordée au 30 juin 2016. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement. Ils ont en outre produit un lot de pièces sous bordereau, requis la production d'une pièce par l'intimée, et sollicité la tenue d'une audience. Dans sa réponse du 18 décembre 2014, Commune de D. _____ a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. Elle a également produit un lot de pièces. Le 19 décembre 2014, les appelants se sont déterminés, réitérant leur requête d'être entendus en audience. Par lettre du 23 décembre 2014, l'intimée a déclaré s'opposer à la tenue d'une audience. Le 8 janvier 2015, les appelants ont produit une pièce et maintenu leur requête tendant à la fixation d'une audience. C. La Cour d'appel civile retient les faits suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

- 4 - 1. En 2002, le demandeur L. _____ a été engagé par la défenderesse Commune de D. _____ en qualité d'appareilleur de réseau, puis de responsable des eaux. 2. Par contrat de bail à loyer du 30 mars 2005, la défenderesse a remis à bail aux demandeurs E. _____ et L. _____ un appartement de 4,5 pièces au 1er étage de l'immeuble sis route [...], à [...], à compter du 1er mai 2005. Le loyer mensuel initial était fixé à 1'550 fr., frais de chauffage et eau chaude compris. Le bail était reconduit de six mois en six mois, sauf résiliation signifiée trois mois à l'avance pour les échéances trimestrielles au 30 septembre et 31 mars. En son art. 10, le contrat prévoyait qu'il s'agissait d'un appartement de service et que le bail pouvait être résilié "en tout temps, pour les besoins de logement du personnel communal", moyennant respect du délai de résiliation contractuel. Le même jour, les parties ont signé un second contrat de bail portant sur une place de parc située à la même adresse, dès le 1er mai 2005, pour un loyer mensuel de 60 francs. 3. Le bâtiment sis [...], à [...], comprend, outre l'appartement litigieux, des locaux techniques et des bureaux pour divers services de la défenderesse, soit en particulier les espaces verts, le feu, l'électricité, l'eau et la voirie. L'art. 20 du règlement pour le personnel de l'administration communale de la défenderesse permet à celle-ci d'imposer un domicile sur le territoire communal lorsque les exigences du service ou de la fonction le justifient. Selon un préavis n° 03/2012 établi par la Municipalité de la défenderesse en 2012, la création d'un nouvel appartement de 4,5 pièces était prévue dans l'extension du collège d'ici à l'été 2014.

- 5 - 4. Le 26 mars 2012, la défenderesse a licencié le demandeur avec effet au 30 juin 2012. 5. La défenderesse a engagé W. _____ en qualité d'ouvrier polyvalent qualifié dès le 1er septembre 2012, au sein des services extérieurs, comprenant les espaces verts, le Service de voirie, le Service des eaux et le Service de l'électricité, ainsi que, en fonction des besoins, la conciergerie. Il était en outre incorporé à l'équipe de pompiers de jour. Par lettre du 17 septembre 2013, W. _____ a requis la mise à disposition d'un appartement de 4 pièces, l'appartement de 3 pièces que la défenderesse lui louait jusqu'alors ne lui permettant pas d'accueillir ses deux enfants sans devoir dormir dans le salon. 6. Le 23 septembre 2013, la défenderesse, agissant par l'intermédiaire de la régie immobilière [...], a résilié les baux de l'appartement et de la place de parc pour le 31 mars 2014, motivant cette décision par le fait qu'elle "aurait besoin de ce logement ainsi que [de] la place de parc pour de futurs employés". 7. Les demandeurs ont contesté la résiliation des baux devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer par requête du 26 septembre 2013, concluant à son annulation, subsidiairement à l'octroi d'une prolongation du bail de quatre ans, soit jusqu'au

31 mars 2018. Par procès-verbal et proposition de jugement du 12 novembre 2013, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lavaux-Oron a dit que le congé était valable et prononcé une unique prolongation au 30 juin 2015. Les demandeurs ont ouvert action devant le Tribunal des baux par demande du 21 janvier 2014, concluant, sous suite de frais et dépens, à l'annulation du congé, subsidiairement à la prolongation du bail jusqu'au 30 juin 2018.

- 6 - Par réponse du 7 mars 2014, la défenderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de la demande. Les demandeurs se sont déterminés le 11 avril 2014 et ont maintenu leurs conclusions. Ils ont également précisé n'avoir entrepris aucune démarche pour se reloger. 8. Le 30 avril 2014, les membres de la Municipalité de la défenderesse ont signé une attestation, dont la teneur était la suivante: "Par le présent document, la Municipalité de Commune de D._____ atteste que M. [...], Syndic, a, lors de la séance de Municipalité suivant le rendez- vous demandé par Mme E._____ et M. L._____, rapporté sur l'entretien qu'il a eu, dans son bureau, avec ces derniers concernant l'occupation du logement sis rte [...]. Cet entretien a été sollicité spontanément par M. L._____ et Mme E._____. En effet, suite au licenciement de M. L._____, ils étaient en souci concernant le bail de leur appartement. La Commune n'ayant, à l'époque pas un besoin immédiat de ce logement, M. [...] a accepté que M. L._____ et Mme E._____ conservent l'appartement, ceci principalement pour que leurs enfants puissent terminer leur année scolaire 2011-2012. Toutefois, M. [...] leur a recommandé de se mettre au plus vite à la recherche d'un nouveau logement afin de ne pas être mis devant le fait accompli lorsque la Commune aurait besoin de cet appartement pour un de leurs employés. Il leur a également annoncé qu'ils seraient libérés du bail même si le délai de congé n'était pas respecté. M. L._____ et Mme E._____ se sont engagés oralement à entreprendre les démarches nécessaires pour trouver un nouveau logement." 9. Une audience s'est tenue devant le Tribunal des baux le 26 mai 2014, en présence des demandeurs, assistés de leur conseil. La défenderesse était représentée par [...], municipal en charge notamment des bâtiments communaux, et par son conseil. Les demandeurs ont requis l'audition du Syndic de la défenderesse en qualité de partie. Les premiers juges ont néanmoins accordé la dispense de comparution personnelle sollicitée par la défenderesse. Entendus par les premiers juges, les demandeurs ont déclaré que le salaire du demandeur s'élevait à 7'080 fr. brut par mois et celui de

- 7 - la demanderesse, qui travaillait à 60 %, à 44'000 fr. par année, soit 3'666 fr. par mois en moyenne. Deux témoins ont en outre été entendus. W._____ a notamment déclaré que lors de son engagement, la défenderesse lui avait demandé d'être domicilié sur le territoire de la Commune, car il s'occupait du déneigement. Elle lui avait mis à disposition un logement de 3 pièces, mais il a sollicité de pouvoir loger dans un appartement de 4 pièces dès lors qu'il s'était engagé auprès de la Justice de paix à loger dans un tel appartement, pour pouvoir accueillir ses enfants de 12 ans et 4 ans, dont il avait un droit de garde alternée, respectivement un droit de visite élargi. L'appartement des demandeurs était alors le seul 4 pièces disponible, l'autre appartement similaire dans le collège ayant été attribué au nouveau concierge de l'établissement. Depuis le mois de décembre 2012, il était affecté au Service de voirie, et les machines de déneigement se trouvaient dans l'immeuble litigieux, alors que son appartement de 3 pièces se situait à 500-600 mètres. Le témoin a en outre exposé qu'il n'était pas au courant de la création d'un nouveau 4,5 pièces dans l'extension du collège, situé à 400 mètres de l'immeuble litigieux. [...], secrétaire municipale de la

défenderesse depuis 2002, a également été entendue lors de cette audience. Elle a déclaré qu'il lui semblait que dans le passé, seuls des employés de la défenderesse avaient occupé l'appartement litigieux. Après le licenciement du demandeur, le Syndic avait eu un entretien avec les demandeurs, auquel elle n'avait pas assisté. Le Syndic avait alors rapporté à la Municipalité que les demandeurs s'inquiétaient et que, comme la défenderesse n'avait pas un besoin urgent de récupérer le logement, il avait accepté qu'ils restent jusqu'à la fin de l'année scolaire, en précisant qu'il leur avait conseillé de commencer déjà leurs recherches. Ce rapport du Syndic n'avait pas été inscrit au procès-verbal de la séance de la Municipalité durant laquelle la question avait été abordée, car il n'avait pas fait l'objet d'une décision. S'agissant des appartements qui se créaient dans l'extension du collège, la défenderesse s'orientait vers une location normale aux prix du marché.

- 8 - 10. Le demandeur travaille désormais au sein du Service intercommunal de distribution d'eau potable de Rolle et environs. Selon une attestation de résidence établie le 7 novembre 2014 par le contrôle des habitants de la Commune de Rolle, L. _____ est domicilié dans cette Commune depuis le 1er septembre 2014. Depuis la même date, il est titulaire d'un bail signé le 29 août 2014 pour un appartement de 2,5 pièces à Rolle, pour lequel il s'acquitte d'un loyer mensuel net de 1'535 francs. Les demandeurs sont par ailleurs les parents de deux enfants, dont l'aîné fréquente le gymnase à Lausanne depuis la rentrée 2014/2015, alors que la cadette, âgée d'une douzaine d'années, est scolarisée à [...]. 11. Depuis le 15 novembre 2014, le nouvel appartement de 4,5 pièces créé dans l'extension du collège de la défenderesse est occupé par [...], pour un loyer mensuel net de 3'200 francs. En droit : 1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes 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). L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr, l'appel est recevable. 2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut

- 9 - 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC). Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2) et ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (CACI 16 août 2013/417; CACI 19 août 2014/440). b) Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut administrer les preuves, si elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 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 (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de

sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). c) En l'espèce, les pièces produites par les parties, postérieures à l'audience de jugement du 26 mai 2014, sont recevables. Les appelants invoquent un fait nouveau, soit leur séparation, qui serait intervenue le 1er septembre 2014. Ils produisent à cet égard trois pièces: une attestation de la Commune de Rolle, un extrait du

- 10 - nouveau contrat de bail de l'appelant pour un logement de 2,5 pièces à Rolle ainsi qu'un budget 2014 de l'appelante. L'intimée s'oppose à la production de ces éléments et soutient que ces faits ont été invoqués avec retard. Elle fait en particulier valoir, à juste titre, que bien que le nouveau contrat de bail de l'appelant débute le 1er septembre 2014, on ne peut imaginer qu'ils aient décidé de se séparer le jour même. La question de l'effectivité de la séparation des parties et de son admissibilité à titre de fait nouveau peut rester ouverte, l'appel devant être rejeté pour les raisons exposées ci-après. Au demeurant, même si l'on devait admettre ces éléments au stade de l'appel, cela ne changerait en rien l'issue du litige. En effet, la conclusion d'un nouveau bail tendrait plutôt à démontrer que l'un des deux locataires a été en mesure de se reloger rapidement, et que la nouvelle recherche d'appartement devrait s'axer désormais sur un appartement plus petit qu'un 4,5 pièces, qui devrait nécessiter un investissement financier moindre. Les appelants sollicitent par ailleurs la tenue d'une audience, qui n'a pas lieu d'être. L'affaire est en effet en état d'être jugée, et les parties n'ont pas droit à une audience d'appel (art. 316 al. 1 CPC; TF 5A_198/2014 du 19 novembre 2014 c. 4). 3. a) Les appelants ne contestent plus la validité de la résiliation de leur bail en appel, mais uniquement la durée de la prolongation accordée par les premiers juges. b) L'art. 272 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) prévoit que 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. Le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum, une ou deux prolongations pouvant être accordées dans

- 11 - cette limite (art. 272b al. 1 CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation s'agissant de la durée de la prolongation à accorder. Il peut octroyer une première prolongation, à l'expiration de laquelle le locataire pourra cas échéant en solliciter une seconde, ou une prolongation unique, qui englobe la première et la seconde prolongation (Lachat, *Le bail à loyer*, 2e éd., p. 782). Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO), comme en l'espèce, et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1er CO; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., 2009, n. 2762, p. 406). L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1). Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. 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 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2, DB 1993, 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles

qu'entraînerait le congé (ATF précité). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, 61) : il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, 41). L'art. 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances.

- 12 - Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé), familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. e et d CO). D'autres sont liées au contrat, notamment à sa durée, à son contenu, et aux conditions de sa conclusion (art. 272 al. 2 litt. a et b CO). D'autres, enfin, à des faits extérieurs, à la situation tendue du marché local, à la possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (Conod, in Bohnet/Montini, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 14 ad art. 272 CO ; CACI 7 janvier 2013/1 c. 5b). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille: elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 163, SJ 1991, 2 ; DB 1993, 9; Tercier/Favre, op. cit., n. 2764 p. 406). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier/Favre, op. cit., n. 2767 p. 407 et les références citées ; Lachat, op. cit., pp. 500 ss; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 51, p. 705 ; Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., 2000, pp. 211 ss). 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 c. 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). 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

- 13 - 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 doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 II 121 c. 2 ; ATF 133 III 201 c. 5.4 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1 ; TF 4A_452/2010 du 22 novembre 2010). 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; Conod, op. cit., n. 44 ad art. 272 CO). Quant au locataire, il doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, et cela déjà lorsqu'il sollicite une première

prolongation de son bail (ATF 125 I 226 c. 4c; ATF 110 II 249 c. 4, JT 1985 I 261; ATF 116 II 446 c. 3a; Lachat, op. cit., p. 782 et les références citées). c) En l'espèce, compte tenu de la durée du bail, de la situation tendue du marché du logement et de la difficulté à trouver un logement comparable, on peut admettre que la résiliation présente des conséquences pénibles pour les appelants. Il s'agit donc de procéder à une pesée des intérêts en présence. ca) Les appelants font valoir qu'une prolongation d'une année supplémentaire se justifie afin de permettre à leur fille [...] de terminer sa scolarité primaire au collège de [...], et ainsi ne pas la déstabiliser. Même si on peut admettre qu'il n'est en effet pas très propice qu'un enfant change d'établissement en plein milieu de son année scolaire, on ne saurait imposer aux bailleurs d'attendre la fin d'un cycle dans un certain établissement donné afin d'éviter de prétendues perturbations. D'ailleurs, il n'est pas exclu qu'un autre logement soit trouvé à [...]. Il apparaît donc que le désagrément causé à l'enfant [...] de devoir éventuellement

- 14 - changer d'établissement scolaire est un désagrément inhérent à toute résiliation de bail qui ne saurait justifier une prolongation plus longue que celle que les premiers juges ont accordée. cb) Ensuite, les appelants font valoir que leur situation a considérablement changé depuis la notification du jugement de première instance dès lors qu'ils se sont séparés le 1er septembre 2014, l'appelant ayant déménagé. Seuls les revenus de l'appelante devraient être considérés comme déterminants. S'agissant des revenus de l'appelante, les premiers juges ont retenu que l'appelante bénéficiait d'un salaire annuel brut de 44'000 fr., et n'ont fait mention d'aucun élément de fortune. En appel, l'appelante expose que son salaire mensuel est de 5'801 fr., comprenant un salaire de 3'371 fr., des allocations familiales de 530 fr. et une contribution d'entretien de 1900 francs. Aucun poste n'est documenté. S'agissant de son budget, il faut constater qu'il lui reste un solde de 1'068 fr, qui, ajouté au loyer actuel de 1'550 fr. payé par les appelants, est amplement suffisant pour retrouver un autre logement. cc) Les appelants font valoir qu'il convient de relativiser le critère d'absence de recherches entreprises pour un nouveau logement. A cet égard, ils se bornent à invoquer que l'intimée aurait déjà pu résilier le bail pour le 30 septembre 2012, ce qu'elle n'a pas fait et ne peut donc se prévaloir d'une urgence qui n'existe pas. Cet argument est sans aucune pertinence, au regard du fait que, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, les appelants n'ont pas procédé à la moindre recherche de logement, ce qu'ils ne contestent pas, alors qu'ils savent depuis plus d'un an qu'ils devront quitter leur logement. cd) Enfin, les appelants font valoir qu'il n'existe aucune urgence à ce que l'employé de l'intimée, W. _____, occupe l'appartement en question.

- 15 - Les premiers juges ont à cet égard tenu compte du fait que la situation de l'employé de l'intimée n'était pas tenable à long terme, mais ont néanmoins relativisé l'urgence dans la mesure où une prolongation de quinze mois a été fixée. Il apparaît que l'appréciation des premiers juges à cet égard peut être confirmée. On ne saurait raisonnablement attendre de l'intimée qu'elle exige de son employé, qui selon ses déclarations doit dormir dans la pièce commune lorsqu'il accueille ses enfants, de faire encore durer cette situation au-delà de la prolongation déjà accordée. ce) Les appelants font également grand cas des deux nouveaux appartements aménagés dans le bâtiment du collège, et soutiennent que W. _____ pourrait occuper un de ces appartements. Il y a néanmoins lieu de retenir, avec les premiers juges, que les appelants n'ont pas démontré que l'intimée aurait eu la possibilité de loger son nouvel employé dans un autre logement d'au moins 4 pièces. Si cela avait été le cas, on voit mal aussi pourquoi W. _____ aurait accepté de résider dans un logement trop petit durant des mois. On peut encore relever qu'il est légitime que l'intimée favorise ses propres

employés pour attribuer ses logements, ce qu'elle avait d'ailleurs fait avec l'appelant lorsqu'il avait commencé son emploi à la Commune, mentionnant expressément dans son contrat de bail qu'il s'agissait d'un "appartement de service" et que le bail pourrait être résilié en fonction des besoins de logement du personnel communal. 4. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 793 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis solidairement à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC).

- 16 - Vu l'issue du litige, les appelants E. _____ et L. _____ verseront en outre à l'intimée Commune de D. _____ un montant de 2'500 fr. à titre de dépens. Par ces motifs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, prononce : I. L'appel est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 793 fr. (sept cent nonante-trois francs), sont mis solidairement à la charge des appelants E. _____ et L. _____. IV. Les appelants E. _____ et L. _____, solidairement entre eux, doivent verser à l'intimée Commune de D. _____ la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens. V. L'arrêt motivé est exécutoire. Le président : La greffière :

- 17 - Du 21 janvier 2015 Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés. La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à : - Me César Montalto (pour E. _____ et L. _____), - Me Michaël Stauffacher (pour Commune de D. _____). 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), 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).

- 18 - Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au : - Tribunal des baux. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.