

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 janvier 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Kühnlein
Greffier : M. Elsig

Art. 18 al. 1, 112, 261 al. 2 let. a, 266c, 271 al. 3 let. a CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Blonay, bailleur, contre le jugement rendu le 9 janvier 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.ET B.S.**_____, à Blonay, locataires, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 9 janvier 2012, dont la motivation a été envoyée le 11 octobre 2012 pour notification, le Tribunal des baux du canton de Vaud a déclaré inefficace la résiliation signifiée le 20 décembre 2010 par D._____ à A.et B.S._____ du bail de l'appartement sis [...], à Blonay, avec effet au 1^{er} avril 2011 (I), constaté la nullité de la notification de nouvelles prétentions adressée le 14 janvier 2011 par le bailleur aux locataires (II), dit qu'en conséquence les locataires conservaient l'usage des places de parc en tant qu'elles faisaient partie du bail conclu le 22 octobre 2004 (III), ordonné au bailleur de même qu'à ses ayants-droit de laisser aux locataires un libre accès à pied et en véhicule à la cour de l'immeuble où se situent les places de parc objet du bail (IV), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont considéré que le bailleur s'était engagé à reprendre le bail des locataires, qu'il ne pouvait en conséquence résilier celui-ci de façon anticipée en application de l'art. 261 al. 2 lettre a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) et que cette résiliation extraordinaire ne pouvait être convertie en congé ordinaire.

B. D._____ a interjeté appel le 12 novembre 2012 contre ce jugement en concluant avec dépens à sa modification en ce sens que la résiliation du 20 décembre 2010 est valable pour le 1^{er} avril 2012, la cause étant renvoyée aux premiers juges pour qu'ils statuent sur l'éventuelle prolongation de bail.

Les intimés A.et B.S._____ n'ont pas été invités à se déterminer.

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

Par contrat de bail à loyer du 20 octobre 2004, L._____ a remis en location aux intimés A.et B.S._____ un appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Blonay. Conclu pour durer initialement du 15 février 2005 au 1^{er} avril 2006, le contrat prévoyait un renouvellement tacite d'année en année, sauf avis donné et reçu au moins quatre mois avant la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 2'500 fr. par mois, plus 240 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires.

Le contrat prévoyait en outre, par un ajout manuscrit remplaçant la mention dactylographiée et biffée "Moitié du garage" la mise à la disposition à titre gratuit et à bien plaisir pour les locataires des places de parc extérieures dans la cour. L._____ a expliqué que son intention en rédigeant cet ajout, était d'inclure les places de parc en cause dans l'objet du bail, sans pour autant qu'une rémunération séparée ne soit stipulée, son idée étant que le loyer des places de parc soit compris dans le montant du loyer de l'appartement.

Le 9 février 2007, L._____ a déposé auprès de la Municipalité de Blonay deux demandes d'autorisation d'aliénation portant sur les deux appartements formant l'immeuble en cause, dont celui des intimés. La Municipalité de Blonay a émis des préavis favorables le 19 février 2007.

Par décisions du 1^{er} mars 2007, le Service de l'économie, du logement et du tourisme (ci-après : SELT) a délivré l'autorisation de vente sans l'assortir de conditions pour l'autre appartement de 5,5 pièces en duplex de l'immeuble en cause. Il a constaté que l'appartement litigieux n'entrait pas dans une catégorie "à pénurie" et que les intimés conserveraient leur logement puisque le bail en cours était repris par l'acquéreur. Il a en conséquence également délivré l'autorisation de vente pour cet appartement sans l'assortir de conditions.

F._____ a acquis l'immeuble en cause le 11 juin 2007.

Les intimés allèguent avoir été informés par F._____ au début du mois d'avril 2009 de son intention de mettre en vente l'immeuble. Par courrier du 14 mai 2009, ils lui ont fait part de leur surprise d'avoir découvert sur un site d'annonces que l'entier de l'immeuble était proposé à la vente, sans mentionner que l'appartement litigieux n'était pas disponible en raison de leur bail.

Le 15 mai 2009, les intimés se sont adressés au SELT et ont sollicité de ce service que la vente de l'appartement en cause soit soumise à autorisation.

Par décision du 20 mai 2009, le SELT a constaté que la vente de l'immeuble en cause n'était pas soumise à autorisation, pour le motif que la situation avait changé depuis les décisions du 1^{er} mars 2007, l'autre appartement étant occupé personnellement par le propriétaire.

Les intimés ont recouru le 22 juin 2009 contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après : CDAP).

Le 14 septembre 2009, l'appelant D._____ et F._____ ont signé devant notaire un acte de vente à terme et droit d'emption portant sur l'immeuble en cause. Cet acte stipule notamment ce qui suit :

"(...) L'acquéreur reprendra, avec effet au jour de la signature de la réquisition de transfert, à l'entière libération du vendeur, les droits et obligations découlant du bail actuellement existant sur l'appartement du rez-de-chaussée, se réservant de le modifier, de le résilier ou de le continuer en respectant les délais légaux et conventionnels, ainsi que toutes mesures destinées à la protection des locataires (...)"

Par arrêt du 11 novembre 2010, la CDAP a rejeté le recours des intimés. Elle a en particulier considéré que l'opération initiée par l'acte notarié du 14 septembre 2009 n'était pas destinée à contourner la loi. Elle

s'est fondée notamment sur le fait que l'appelant s'était engagé à reprendre le bail en cause, ce qui justifiait que l'aliénation ne soit pas soumise à autorisation.

L'appelant a été inscrit comme propriétaire de l'immeuble en cause au registre foncier le 17 décembre 2010.

Par formules officielles du 20 décembre 2010, adressées séparément à chacun des intimés, l'appelant a résilié le bail litigieux avec effet au 1^{er} avril 2011. L'appelant n'a pas motivé le congé; toutefois la lettre d'accompagnement, rédigée par le conseil de l'appelant, comporte le libellé suivant :

"(...)

Je regrette d'avoir à vous notifier votre congé la veille de Noël, mais la loi ne laisse pas le choix à votre propriétaire.

(...)"

Invité par les intimés à motiver le congé, l'appelant a invoqué, le 14 janvier 2011, le besoin urgent au sens de l'art. 271 al. 3 let. a CO et fait valoir la nécessité pour ses filles de quinze et dix-huit ans d'avoir une chambre à elle pour l'exercice de son droit de visite, l'aînée ayant au surplus besoin d'un appartement pour effectuer ses études à Lausanne, le fait que sa compagne avait deux enfants en bas âge de cinq et sept ans, le besoin de place pour deux pianos à queue et un orgue d'église, ainsi que sa volonté d'installer dans l'immeuble en cause son cabinet médical.

Le 18 janvier 2011, les intimés ont contesté ce congé devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : la Commission de conciliation) en concluant, à son annulation, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 1^{er} avril 2016 et, en tout état de cause, à ce que la résiliation prenne effet au plus tôt le 1^{er} avril 2012.

Par courrier du 14 janvier 2011, l'appelant a en outre mis un terme à la mise à disposition à bien plaie des places de parc dans la cour, ceci avec effet au 1^{er} février 2011.

Les intimés ont saisi le 27 janvier 2011 la Commission de conciliation d'une requête complémentaire tendant à la constatation de la nullité de la notification de nouvelles prétentions tendant à la suppression de la mise à leur disposition des places de parc, dite notification étant abusive. Ils ont également conclu à ce qu'ils puissent continuer à utiliser ces places de parc, interdiction étant faite à l'appelant, à ses proches et aux maîtres d'état mandatés par lui de stationner leurs véhicules devant l'entrée de la cour et ordre étant donné à l'appelant d'enlever la caméra et tout autre instrument de surveillance.

Les parties n'ayant pas trouvé un accord à l'audience de la Commission de conciliation du 23 février 2011, celle-ci à constaté l'échec de la conciliation et délivré le 2 mars 2011 une autorisation de procéder aux intimés.

Par ordonnance de mesures provisionnelles du 17 mars 2011, le Président du Tribunal des baux a, sur requête des intimés, ordonné à l'appelant de retirer immédiatement la caméra qu'il avait installée sur le rebord de l'une de ses fenêtres.

A.et B.S._____ ont ouvert action le 31 mars 2011 devant le Tribunal des baux et ont conclu, avec dépens, principalement, à l'annulation du congé du 20 décembre 2010, subsidiairement à une prolongation de bail d'une durée de quatre ans, soit jusqu'au 1^{er} avril 2016. En tout état de cause, les intimés ont conclu à ce que la résiliation litigieuse prenne effet au 1^{er} avril 2012, à la constatation de la nullité de la notification de nouvelles prétentions supprimant l'usage des places de parc extérieures, dite notification étant abusive, à ce qu'il soit constaté qu'ils peuvent utiliser ces places de parc, à ce qu'interdiction soit faite à l'appelant, à ses proches et aux maîtres d'état mandatés par lui de

stationner leurs véhicules devant la cour et à ce qu'interdiction soit faite à l'appelant d'installer une caméra ou tout autre instrument de surveillance.

Dans sa réponse du 19 mai 2011, l'appelant a conclu, avec dépens, au rejet de ces conclusions et, reconventionnellement à ce qu'il soit constaté que la résiliation de bail est valable pour le 1^{er} avril 2012. Sous n° 101 de ses allégués, il a déclaré admettre que la résiliation en cause ne prenne effet qu'au 1^{er} avril 2012.

A l'audience du 17 octobre 2011, l'appelant a retiré l'allégué n° 101 susmentionné et modifié sa conclusion reconventionnelle en ce sens qu'il est constaté que la résiliation de bail litigieuse est valable pour le 1^{er} avril 2011. Les intimés ont conclu au rejet de cette conclusion reconventionnelle.

A l'audience de reprise du 19 décembre 2011, le tribunal a procédé à une inspection de l'immeuble en cause.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 let a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

Pour déterminer la valeur litigieuse d'une contestation de congé, il convient selon le droit fédéral de prendre en compte le loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation n'était pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné, étant précisé que cette durée ne saurait être inférieure à la période de protection de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011

III 83; TF 4A_634/2009 du 23 mars 2010 c. 1.1; SJ 2011 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1, JT 1994 I 205).

En l'espèce, compte tenu d'un loyer mensuel de 2'500 fr, la valeur litigieuse de première instance, calculée selon les principes ci-dessus, dépasse 10'000 francs, de sorte que la voie de l'appel est ouverte.

Pour le surplus, déposé en temps utile par une personne qui y a intérêt, l'appel est recevable à la forme.

2. Saisie d'un appel, l'autorité de deuxième instance dispose d'un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. En particulier, elle revoit les faits avec une cognition pleine et entière et contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2ème éd., 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique en outre le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n. 2396, p. 435; Spühler, Basler Kommentar, 2010, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489).

3. a) L'appelant soutient que le congé litigieux est valable. Pour lui, il ne fait aucun doute qu'il a initialement résilié le contrat de bail de ses locataires de manière ordinaire en appliquant par erreur le délai légal de congé de l'art. 266c CO au lieu du délai contractuel de quatre mois. Constatant son erreur, il a admis avoir pensé que ce congé ordinaire ne pouvait avoir d'effet que pour le prochain terme contractuel, soit le 1er avril 2012, en application de l'art. 266a al. 2 CO. Retirer le congé ordinaire pour introduire un congé extraordinaire n'était pas possible, car l'on se trouvait en présence d'une déclaration de volonté unilatérale irrévocable. Le Tribunal des baux a ainsi, selon l'appelant, fait une fausse application

du droit en n'examinant pas si la première manifestation de volonté du bailleur respectait les règles légales ou non.

Il sied ainsi d'examiner si le congé signifié aux intimés est un congé ordinaire, comme le soutient l'appelant.

b/aa) L'art. 261 CO prévoit que si, après la conclusion du contrat, le bailleur aliène la chose louée ou si elle lui est enlevée dans le cadre d'une poursuite pour dettes ou d'une faillite, le bail passe à l'acquéreur avec la propriété de la chose (al. 1). Le nouveau propriétaire peut cependant, pour les habitations ou les locaux commerciaux, résilier le bail en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés (al. 2 let. a). Ce besoin urgent des locaux fait obstacle aux motifs d'annulation du congé tirés de l'art. 271a al. 1er lettres d et e CO (art. 271a al. 3 lettre a CO). En revanche, le congé ordinaire donné suite à la vente n'y fait pas obstacle, dès lors que l'art. 271a al. 3 let. d CO ne vise que le congé extraordinaire de l'art. 261 CO. (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 689).

Le privilège de résiliation anticipée de l'art. 261 al. 2 CO pour le prochain terme légal, en l'occurrence celui de l'art. 266c CO, se périmé dès la prochaine échéance de résiliation possible : à défaut de résiliation pour la première échéance possible, l'acquéreur est présumé de façon irréfragable avoir renoncé à exercer son droit de résiliation anticipée (Lachat, *Commentaire romand*, 2^e éd., 2012, n. 6 ad art. 261 CO, p. 1772; Marchand, *Droit du bail à loyer Commentaire pratique*, Bohnet/Montini éd., 2010, n. 29 ad art. 261 CO, p. 510). Il conservera néanmoins la possibilité d'invoquer son besoin personnel urgent des locaux dans le cadre d'un congé ordinaire (Lachat, *Le bail à loyer*, p. 689).

L'acquéreur peut renoncer à exercer ce privilège en s'engageant à reprendre le bail intégralement dans le cadre du contrat de vente de l'immeuble. Il s'agit d'une stipulation pour autrui parfaite (art. 112 CO) au bénéfice du preneur de bail, qui peut exiger de l'acquéreur

qu'il respecte le contrat jusqu'à son échéance. Le locataire peut ainsi se prévaloir de cet engagement pour faire échec à la résiliation et le vendeur pour faire échec à une action en dommages-intérêts fondée sur l'art. 261 al. 3 CO (Lachat, Commentaire romand, n. 5 ad art. 261 CO, p. 1772; Le bail à loyer, p. 693; Marchand, op. cit., n. 30 ad art. 261 CO; p. 510, Roncoroni, Die Auswirkungen des Eigentümerwechsels auf den Mietvertrag, Mietrechtpraxis [MP] 4/05 p. 216; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 16 ad art. 261-261a CO, p. 627; Wyttenbach, Zur Auswirkung der Spaltungstheorie auf die Ansprüche des Mieters [Art. 261 OR], MP 1/11 p. 8). Un tel engagement révèle clairement l'intention de l'acquéreur d'assumer la continuation du bail (TF 9 février 1988 in Droit du bail N° 1/1989 - MP 1988 p. 41).

bb) Alors que la résiliation ordinaire du bail à loyer résulte de la liberté contractuelle et n'implique pas nécessairement une motivation, les circonstances particulières justifiant que l'un des cocontractants anticipe la fin du bail doivent être mentionnées dans la lettre ou sur le formulaire de résiliation du bail. Le destinataire doit à tout le moins comprendre que l'expéditeur du congé n'entend pas attendre le terme contractuel ou légal (Lachat, La motivation de la résiliation de bail, in Cahiers du bail [CdB] 3/08 p. 65 et 67).

cc) Celui qui résilie un contrat exerce un droit formateur. En prévoyant la faculté de donner congé, l'ordre juridique permet à un seul des cocontractants de modifier unilatéralement, par sa seule manifestation de volonté, la situation juridique de l'autre partie (ATF 133 III 360 c. 8.1.1, résumé in SJ 1007 I 482). L'exercice du droit formateur, en raison de ses effets pour le cocontractant, doit reposer sur une manifestation de volonté claire et dépourvue d'incertitudes. Ainsi, il a été jugé que l'exercice d'un droit formateur doit être univoque, sans condition et revêtir un caractère irrévocable (ATF 133 III 360 précité; ATF 128 III 129 c. 2a, JT 2003 I 10).

S'il y a lieu à interprétation du congé, celle-ci se fait selon le principe de la confiance (Barbey, Protection contre les congés concernant

les baux d'habitation et de locaux commerciaux, 1991, n. 282, p. 199). Le juge doit donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances. Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa volonté intime (ATF 129 III 702 c. 2.4, JT 2004 I 535; ATF 126 III 59 c. 5b; ATF 129 III 118 c. 2.5; ATF 127 III 279 c. et références citées). En matière de droit du travail, lorsque la lettre de résiliation ne précise pas la date à laquelle elle déploiera ses effets ou le fait de manière peu claire, le principe de la confiance doit conduire à admettre que le congé prendra ses effets au prochain terme ordinaire du contrat (Arbeitsgericht der Stadt Bern, 7 juin 1994, in Jahrbuch des schweizerises Arbeitsrechts [JAR] 1997 p. 100 ss, c. 6 pp. 103 ss). Cependant, les circonstances déterminantes sont celles qui ont précédé ou accompagné la manifestation de volonté, à l'exception des événements postérieurs (ATF 133 III 61 c. 2.2.1); ceux-ci ne peuvent pas être pris en considération dans le cadre du principe de la confiance (ATF 132 III 626 c. 3.1, JT 2007 I 423). Par contre, l'existence d'un motif de résiliation s'apprécie au moment de la déclaration de résilier. C'est ainsi la situation réelle qui prévaut, quand bien même elle n'est établie que postérieurement à la résiliation (CACI 23 avril 2012/180 et références citées).

dd) Pour assurer la sécurité du droit et protéger le cocontractant contre une situation juridique incertaine, la notion de droit formateur exclut en principe la possibilité d'une conversion (ATF 123 III 124 c. 3d, JT 1998 I 295). Si le locataire reçoit un congé qu'il doit interpréter, selon le principe de la confiance, comme une résiliation anticipée fondée sur l'art. 261 al. 2 let. a CO, il n'a pas à compter avec l'éventualité que le juge transforme le congé qui a été donné en un congé tel qu'il n'a pas été donné. Le Tribunal fédéral a considéré que lorsqu'il a été compris par le locataire que le congé était fondé sur l'art. 261 al. 2 let a CO, celui-ci est naturellement amené à faire valoir que les conditions d'application de cette disposition ne sont pas réunies et, par voie de conséquence, que le congé est inefficace. Il n'a pas à envisager un autre congé que celui qui lui a été donné, c'est-à-dire un congé ordinaire qui

implique pour lui d'autres moyens de défense (une éventuelle annulation du congé sur la base des art. 271 et 271a CO, ainsi, subsidiairement, qu'une prolongation du bail selon les art. 272 ss CO). La conversion a pour but de remplacer ce qui a été dit (et qui n'est pas valable) par ce qui a été voulu (et qui est valable); elle n'a pas pour objet de rectifier l'erreur d'un cocontractant au détriment de l'autre, en modifiant ainsi les fondements juridiques du litige. Le Tribunal fédéral ajoute que le législateur a adopté une disposition spéciale, l'art. 266a al. 2 CO, pour le cas où celui qui donne congé s'est trompé sur le délai ou le terme de congé. Dans ce cas de figure, le congé mal donné produit ses effets au prochain terme possible. Cette règle tend exclusivement à corriger une erreur de date, et non pas une résiliation viciée dans ses conditions de fond. L'existence même de cette règle spéciale montre qu'un report des effets du congé n'est possible que dans le cas d'une erreur sur la date d'échéance (ATF 135 III 441 et références citées).

c) En l'espèce, la résiliation du 20 décembre 2010 et sa lettre d'accompagnement n'indiquent pas expressément la nature du congé. On ne saurait à cet égard se fier aux mentions de la formule officielle se référant aux dispositions légales relatives à la résiliation ordinaire, car il n'existe pas dans le Canton de Vaud de formule officielle spécifique pour les résiliations anticipées, l'utilisation de la formule étant au demeurant sans incidence sur l'interprétation de la résiliation. En ce qui concerne le contexte de la résiliation, il y a lieu de relever que celle-ci est intervenue trois jours après que l'appelant fut devenu propriétaire et que les intimés, qui avaient contesté devant la CDAP ce transfert de propriété et s'étaient vu opposer le fait que leur bail était repris par l'appelant, pouvaient de bonne foi considérer qu'il y avait un risque non négligeable que l'appelant souhaite acquérir l'immeuble à des fins personnelles et que leur bail soit résilié pour ce motif. Le besoin urgent invoqué par l'appelant dans son courrier de motivation du congé ne permet pas de considérer que celui-ci était de nature ordinaire. D'une part, le terme indiqué est celui de la résiliation anticipée. D'autre part l'appelant invoque l'usage personnel au sens de l'art. 261 al. 2 let. a CO en se prévalant de l'art. 271 al. 3 let. a CO, qui comme on l'a vu, concerne exclusivement les résiliations

anticipées. Enfin, la presque simultanéité entre l'acquisition de l'immeuble et la résiliation du bail ne fait que confirmer le caractère extraordinaire de la résiliation. En effet, la rapidité avec laquelle l'appelant a résilié le bail des intimés ne peut trouver explication que dans la crainte de ce dernier de voir son droit de résiliation anticipée périmé dès lors qu'une résiliation ordinaire pour le terme contractuel du 1er avril 2012 aurait pu intervenir jusqu'au 30 novembre 2011. C'est aussi comme cela que l'on comprend la lettre d'accompagnement du conseil de l'appelant regrettant "d'avoir à (...) notifier [le] congé la veille de Noël" Ainsi, par une interprétation objective, la résiliation du 20 décembre 2010 ne peut être comprise que comme une résiliation extraordinaire en application de l'art. 261 al. 2 let a CO.

L'appelant allègue que les intimés avaient compris qu'il s'agissait d'un congé ordinaire qui ne respectait toutefois pas le délai de préavis de quatre mois prévu dans le contrat. Il se prévaut à cet égard de l'argumentation développée par les intimés à l'appui de leur demande du 31 mars 2011 déposée devant le Tribunal des baux. Pour l'appelant, si les intimés ont compris que le congé ne pouvait prendre effet que le 1er avril 2012, cela prouve qu'ils l'ont considéré comme un congé ordinaire. Cependant, lors de l'audience du 17 octobre 2011, lorsque l'appelant a exposé que le congé était une résiliation extraordinaire donnée en application de l'art. 261 al. 2 lettre a CO, pour le terme légal et dans le respect du préavis légal de trois mois de l'art. 266c CO, qu'il a retiré l'allégué 101 selon lequel il admettait que la résiliation ne pouvait prendre effet que pour le 1er avril 2012 et qu'il a modifié sa conclusion reconventionnelle en ce sens que la résiliation est valable pour le 1er avril 2011, les intimés n'ont pas remis en cause cette qualification du congé qui concorde avec l'appréciation faite par la Cour de céans ci-dessus. Au demeurant, Il y a lieu de relever que le fait de plaider en première instance l'existence d'une résiliation extraordinaire à forme de l'art. 261 al. 2 let. a CO, puis de soutenir le contraire en appel en reprochant aux premiers juges de ne pas avoir écarté le motif invoqué pour examiner s'il en existait un autre est un procédé manifestement contraire à la bonne foi

et qui n'a pas à être protégé (art. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]).

L'appel doit être rejeté sur ce point.

4. L'appelant ne fait pas valoir un moyen subsidiaire selon lequel le congé donnée en application de l'art. 261 al. 2 CO serait efficace. Quoiqu'il en soit, le raisonnement des premiers juges à cet égard ne prête pas le flanc à la critique. Dans l'acte de vente notarié du 14 septembre 2009, l'appelant s'est engagé vis-à-vis des intimés à reprendre le bail en cours. Il s'agit d'une stipulation pour autrui parfaite au bénéfice des intimés qui peuvent exiger de l'appelant qu'il respecte le bail jusqu'à son échéance contractuelle. Cet engagement est opposable à l'appelant et le congé donné pour le 1^{er} avril 2011 est inefficace.

5. En conclusion, l'appel doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Vu le rejet de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés 1'986 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils; RSV 270.11.5]) doivent être mis à la charge de l'appelant (art. 106 al. 1 CPC).

Les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer, il n'y a pas lieu de leur allouer des dépens de deuxième instance.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'986 fr. (mille neuf cent huitante-six francs), sont mis la charge de l'appelant D._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 31 janvier 2013

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 Pierre Mathyer (pour D. _____),
- Me Nicole Wiebach (pour A.et B.S. _____).

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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

Le greffier :