

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 février 2015

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Favrod et Charif Feller  
Greffier : M. Tinguely

\*\*\*\*\*

**Art. 271a al. 1 let. e et al. 3 let. a CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **B.M.**\_\_\_\_\_, et **C.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], demandeurs, contre le jugement rendu le 26 mai 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **J.**\_\_\_\_\_, **S.**\_\_\_\_\_ et **Y.**\_\_\_\_\_, tous trois à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 26 mai 2014, le Tribunal des baux a annulé les résiliations de bail signifiées par le demandeur B.M.\_\_\_\_\_ aux défendeurs J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013, en relation avec une place de parc extérieure et un appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...] (I), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont retenu qu'au moment où les congés avaient été signifiés, soit le 7 février 2013, le projet consistant à installer la fille du demandeur dans l'appartement litigieux pour le terme du contrat, fixé au 1<sup>er</sup> juillet 2013, ne reposait sur aucune réalité concrète et que le besoin propre du propriétaire était donc douteux. Pour les premiers juges, le motif avancé n'apparaissait pas sérieux au point d'ébranler la présomption de fait posée par la doctrine, qui découlait de la proximité temporelle entre la fin de la période de protection et les résiliations litigieuses, et selon laquelle le congé donné peu de temps après la fin de la période de protection s'apparente à des représailles. Les premiers juges ont considéré que cette appréciation était confortée par le fait que le même motif avait déjà été invoqué à l'appui de la résiliation du bail du précédent locataire, la résiliation suivant alors de peu une requête de ce dernier quant à l'exécution de travaux et à une baisse de loyer. En définitive, les premiers juges étaient convaincus que les résiliations litigieuses avaient été signifiées en représailles de la contestation du loyer initial entrepris en temps utile et avec succès.

**B.** Par acte du 2 octobre 2014, B.M.\_\_\_\_\_ et, pour autant que besoin C.\_\_\_\_\_ en sa qualité de copropriétaire de l'appartement litigieux, ont interjeté appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les résiliations des baux portant sur l'appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble

sis [...], à [...], et celui portant sur la place extérieure sise sur le même immeuble, notifiées aux intimés J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013, sont valables, les intimés devant leur rendre les locaux et la place libres de tout objet et de tout occupant pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 (I à IV) et en ce sens qu'aucune prolongation de délai n'est accordée aux locataires (V).

Le 11 février 2015, J.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, et Y.\_\_\_\_\_ ont déposé leur mémoire de réponse, par lequel ils ont conclu au rejet de l'appel.

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

**1.** Les époux B.M.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_, demandeurs, sont copropriétaires depuis le 18 août 1988 d'un appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...]. Ils y ont vécu avec leur fille E.M.\_\_\_\_\_, née le 16 juillet 1988, du mois de janvier 1989 au mois de novembre 1999 - à l'exception d'une période d'un an entre avril 1993 et mars 1994, durant laquelle B.M.\_\_\_\_\_ a occupé un poste à [...]. Ils sont depuis lors domiciliés avec leur fille dans un logement sis au [...], à [...].

**2.** Par contrat signé le 8 novembre 1999, B.M.\_\_\_\_\_ a cédé en bail l'appartement sis [...], à [...], à B.V.\_\_\_\_\_ et C.V.\_\_\_\_\_.

Par requête du 13 mars 2006 déposée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation), les locataires B.V.\_\_\_\_\_ et C.V.\_\_\_\_\_ ont requis du bailleur B.M.\_\_\_\_\_ l'exécution de travaux ainsi qu'une baisse de loyer.

Le 6 avril 2006, B.M.\_\_\_\_\_ a résilié le bail avec effet au 31 mars 2008, au motif que « depuis 2004, le propriétaire a[vait] planifié

la reprise de son logement pour 2008 afin de le mettre à disposition d'un membre de sa famille ».

Par convention conclue les 30 août et 19 septembre 2006, ratifiée par la Commission de conciliation le 31 octobre 2006, les locataires et le bailleur ont notamment convenu d'une « seule et unique prolongation de bail à loyer » au 30 juin 2009, les locataires pouvant quitter l'appartement en tout temps moyennant un délai de préavis de trois mois pour la fin d'un mois.

**3.** Par courrier du 28 janvier 2009, C.V.\_\_\_\_\_ a demandé à B.M.\_\_\_\_\_ une prolongation du bail « jusqu'en juillet 2012 ». Il a ajouté qu'en cas de refus de sa demande, il déclarait résilier le bail avec effet au 28 février 2009.

Par courrier du 9 février 2009, B.M.\_\_\_\_\_ a accepté la résiliation au 28 février 2009 et fixé l'état des lieux de sortie au 3 mars 2009.

**4.** Les 3 et 4 juin 2009, le demandeur B.M.\_\_\_\_\_, partie bailleuse, et les défendeurs J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, parties locataires, ont conclu, à la suite d'une demande de location d'appartement formée le 26 mai 2009 par les locataires auprès de [...] SA, deux contrats de bail portant respectivement sur l'appartement de 4.5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...], et sur une place de parc extérieure. Le loyer mensuel de l'appartement s'élevait à 2'100 fr., montant auquel s'ajoutait un acompte pour les frais de chauffage et d'eau chaude et pour frais accessoires par 200 francs. Le loyer pour la place de parc extérieure a été arrêté à 60 francs. Les contrats ont été conclus pour une période allant du 15 juin 2009 au 1<sup>er</sup> juillet 2010. Il était prévu qu'ils se renouvelleraient aux mêmes conditions pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou de l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.

Depuis le début des baux susmentionnés, la défenderesse S.\_\_\_\_\_ a occupé l'appartement cédé à bail avec son époux, à savoir le défendeur Y.\_\_\_\_\_, qui est le frère du défendeur J.\_\_\_\_\_. Ce dernier n'a en ce qui le concerne jamais vécu dans le logement loué.

**5.** Par requête du 9 juillet 2009 adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation), les défendeurs J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont contesté le loyer initial en application de l'art. 270 CO (loi fédérale complétant le Code civil suisse [Livre cinquième : Droit des obligations] du 30 mars 1911), considérant celui-ci comme étant abusif.

Lors de l'audience qui s'est tenue le 19 janvier 2010 devant le Tribunal des baux, les parties ont conclu une transaction aux termes de laquelle le loyer initial de l'appartement a été fixé à 1'500 fr., acompte de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires par 200 fr. en sus.

**6.** Par courriers recommandés du 7 février 2013 adressés aux défendeurs J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_, les demandeurs B.M.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ leur ont notifié, au moyen de formules officielles, les résiliations des baux avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2013.

**7.** Par requête du 5 mars 2013 adressée à la Commission de conciliation, J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont contesté la validité des résiliations du 7 février 2013.

Une audience de conciliation s'est tenue le 8 mai 2013 en présence, pour les défendeurs, de J.\_\_\_\_\_ et de Y.\_\_\_\_\_, muni d'une procuration pour S.\_\_\_\_\_, et pour les demandeurs, de L.\_\_\_\_\_, de la gérance [...], muni d'une procuration. Dès lors que la conciliation, tentée, n'a pas abouti, la Commission de conciliation a rendu la proposition de jugement suivante :

- « I.- Le congé notifié pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 est annulé.
- II.- Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- III.- La présente décision est rendue sans frais ni dépens. »

Le 24 mai 2013, les demandeurs se sont opposés à la proposition de jugement et ont requis la délivrance d'une autorisation de procéder.

**8.** Par demande adressé le 27 juin 2013 au Tribunal des baux, B.M.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

« I.

La résiliation du bail portant sur l'appartement de quatre pièces et demie au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...] loué par l'intimée S.\_\_\_\_\_ notifiée le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 est valable, l'intimée devant lui rendre les locaux libres de tout objet et de tout occupant pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

II.

La résiliation du bail portant sur l'appartement de quatre pièces et demie au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à [...] loué par l'intimé J.\_\_\_\_\_ notifiée le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 est valable, l'intimé devant lui rendre les locaux libres de tout objet et de tout occupant pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

III.

La résiliation de bail portant sur la place de parc extérieure de l'immeuble sis [...], à [...] loué par l'intimée S.\_\_\_\_\_ notifiée le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 est valable, l'intimée devant lui rendre la place libre de tout objet et de tout occupant pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

IV.

La résiliation de bail portant sur la place de parc extérieure de l'immeuble sis [...], à [...] loué par l'intimé J.\_\_\_\_\_ notifiée le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 est valable, l'intimé devant lui rendre la place libre de tout objet et de tout occupant pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013.

V.

Aucune prolongation n'est accordée aux locataires. »

Les demandeurs ont fait valoir, au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO, un besoin urgent d'occuper l'appartement cédé à bail, en exposant que leur fille E.M.\_\_\_\_\_, après avoir suivi du 17 septembre 2012 au 27 janvier 2013 des cours à l'Université de [...] ([...]) dans le cadre du programme Erasmus, avait besoin de l'appartement litigieux depuis son

retour, dès lors qu'elle poursuivait ses études à la Faculté de [...] de l'Université de [...].

Par mémoire de réponse du 25 septembre 2013, les défendeurs J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de l'intégralité des conclusions prises par les demandeurs, prenant à leur tour la conclusion suivante :

« Le congé notifié le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 est annulé. »

**9.** Par courriers recommandés du 27 juin 2013 adressés au défendeur Y.\_\_\_\_\_, les demandeurs B.M.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ lui ont notifié, au moyen de formules officielles, les résiliations des baux avec effet au 1<sup>er</sup> juillet 2014.

**10.** Par requête du 17 juillet 2013 adressée à la Commission de conciliation, Y.\_\_\_\_\_ a contesté la validité des résiliations du 27 juin 2013.

Une audience de conciliation s'est tenue le 9 octobre 2013 en présence, pour la partie locataire, de Y.\_\_\_\_\_ et de S.\_\_\_\_\_, et pour la partie bailleuse, de L.\_\_\_\_\_, de la gérance [...] SA, muni d'une procuration. Dès lors que la conciliation, tentée, n'a pas abouti, la Commission de conciliation a rendu la proposition de jugement suivante :

« I.- Le congé notifié pour le 1<sup>er</sup> juillet 2014 est annulé.  
II.- Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.  
III.- La présente décision est rendue sans frais ni dépens. »

Le 11 octobre 2013, les demandeurs se sont opposés à la proposition de jugement et ont requis la délivrance d'une autorisation de procéder.

**11.** Par demande adressée au Tribunal des baux le 4 novembre 2013, B.M.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ ont pris, avec dépens, les conclusions suivantes :

« I. Ordonner la jonction de la présente cause ouverte par la présente Demande déposée par B.M.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ à l'encontre de Y.\_\_\_\_\_ avec la cause pendante entre les demandeurs B.M.\_\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_\_ contre J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ dans la cause [...]. »

Principalement,

II. Constater que la résiliation du bail du 7 février 2013 de l'appartement de 4.5 pièces n° [...] conclu par les demandeurs avec J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ a été signifiée valablement à ceux-ci et non pas à Y.\_\_\_\_\_ dont la présence avait été dissimulée et ignorée par ceux-ci jusqu'au 8 mai 2013.

III. Prononcer qu'en conséquence les demandeurs étaient justifiés à ne pas résilier le bail de l'appartement le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 aussi à Y.\_\_\_\_\_.

IV. Constater que la résiliation du 7 février 2013 de la place de parc n° [...] conclue (sic) par les demandeurs avec J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ a été signifiée valablement à ceux-ci et non pas à Y.\_\_\_\_\_ dont la présence avait été dissimulée aux demandeurs et était ignorée par ceux-ci jusqu'au 8 mai 2013.

V. Prononcer qu'en conséquence, les demandeurs étaient justifiés à ne pas résilier le bail de la place de parc le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 aussi à Y.\_\_\_\_\_.

Subsidiairement,

VI. Prononcer que la résiliation du bail de l'appartement de 4.5 pièces, [...] à [...] signifiée à Y.\_\_\_\_\_ le 27 juin 2013 avec effet le 1<sup>er</sup> juillet 2014 est valable et déploie ses effets.

VII. Prononcer que Y.\_\_\_\_\_ restituera au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2014 l'appartement de 4.5 pièces, [...] à [...], libre de tout occupant et tous meubles et objets.

VIII. Prononcer que la résiliation du bail de la place de parc [...] (sic) à [...], signifiée à Y.\_\_\_\_\_ est valable et déploie ses effets.

IX. Prononcer que Y.\_\_\_\_\_ restituera au plus tard le 1<sup>er</sup> juillet 2014 cette place de parc, [...] à [...], libre de tout occupant et tous meubles et objets. »

**12.** Par décision du 25 novembre 2013, la Présidente du Tribunal des baux a ordonné la jonction de la cause introduite par les demandeurs le 27 juin 2013 à l'encontre de J.\_\_\_\_\_ et de S.\_\_\_\_\_ avec celle introduite par les demandeurs le 4 novembre 2013 à l'encontre de Y.\_\_\_\_\_.

**13.** Par courriers des 18 novembre et 10 décembre 2013, J.\_\_\_\_\_ et S.\_\_\_\_\_ ont requis l'audition de C.V.\_\_\_\_\_ ainsi que la production du dossier de la cause ayant opposé C.V.\_\_\_\_\_ à B.M.\_\_\_\_\_.

indiqué que la production de ce dossier se justifiait, dès lors que le contrat de bail de C.V. \_\_\_\_\_ aurait été résilié pour des motifs identiques à ceux invoqués par les demandeurs.

Par courrier du 17 décembre 2013, les demandeurs se sont déterminés sur les courriers des 18 novembre et 10 décembre 2013 de J. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_. Ils ont indiqué en substance que la résiliation du contrat de bail des époux C.V. \_\_\_\_\_, intervenue le 6 avril 2006 pour le mettre à disposition d'E.M. \_\_\_\_\_, s'expliquait par le fait que celle-ci avait alors décidé d'interrompre ses études gymnasiales, envisageant d'entreprendre un apprentissage de commerce ou une formation en cours d'emploi, « désireuse qu'elle était de gagner sa vie ». Elle avait finalement renoncé à ce projet, reprenant ses études gymnasiales à la fin des vacances scolaires de l'été 2006.

Ils ont en outre indiqué que, depuis l'obtention de la maturité fédérale en date du 12 septembre 2008, E.M. \_\_\_\_\_ avait été inscrite durant quatre semestres, soit jusqu'en septembre 2010, auprès de la Faculté [...] de l'Université de [...]. Les demandeurs ont expliqué avoir alors décidé de conclure le 3 juin 2009 un bail avec J. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_, dès lors que leur fille n'avait plus la perspective de devenir indépendante financièrement avant au plus tôt 2011.

Les demandeurs ont par ailleurs exposé que, dès septembre 2010, E.M. \_\_\_\_\_ avait modifié l'orientation de ses études pour entreprendre des études de théologie et de sciences des religions. Dans cette optique, elle avait effectué, du 17 septembre 2012 au 27 janvier 2013, une année d'études à l'Université de [...] ([...]) dans le cadre du programme Erasmus. Le 12 septembre 2013, elle avait obtenu un baccalauréat universitaire en théologie délivré par la Faculté [...] de l'Université de [...]. Depuis lors, elle y avait préparé une maîtrise universitaire.

**14.** Par mémoire de réponse du 17 avril 2014, Y.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'intégralité des conclusions prises par les demandeurs au pied de leur mémoire du 4 novembre 2013.

Le 19 mai 2014, les demandeurs se sont déterminés sur le mémoire de réponse, confirmant les conclusions prises les 27 juin et 4 novembre 2013.

**15.** L'audience d'instruction et de jugement s'est tenue le 20 mai 2014 devant le Tribunal des baux en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. Le Tribunal a entendu E.M.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_ en qualité de témoins au sens des art. 169 ss CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Il a en outre procédé à l'interrogatoire de J.\_\_\_\_\_, S.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ et B.M.\_\_\_\_\_ en leur qualité de partie, conformément à l'art. 191 CPC. Il ressort ce qui suit du témoignage d'E.M.\_\_\_\_\_ :

« J'indique que je suis actuellement en fin de ma première année de master à la faculté de théologie de l'université de [...]. Ce master permet de travailler à 50%. Il peut durer au maximum 3 ans. En ce qui me concerne, je compte terminer mes cours en décembre 2014, puis consacrer les 6 mois suivants à la rédaction de mon mémoire, tout en travaillant à 80%. Actuellement, je suis assistante étudiante à la faculté de théologie à 20% ; en juin mon taux d'occupation passera à 40% et je travaillerai pour deux professeurs. Je confirme que j'ai étudié à l'université de [...], dans le cadre d'un échange Erasmus, c'était durant mon avant dernier semestre de bachelor, de septembre 2012 à février 2013.

J'habite chez mes parents, au [...], à [...] depuis toujours, à l'exception de mon séjour à [...]. J'y dispose d'une chambre ; je révise mes cours dans le salon. Je souhaiterais emménager dans l'appartement des [...]. C'est l'appartement que j'ai toujours voulu habiter. Arrivant à la fin de mes études, j'ai envie de quitter le nid familial et de m'installer. Cette question s'est déjà posée plusieurs fois. Ainsi, durant mes études gymnasiales, j'ai quitté le gymnase avec l'idée de faire un apprentissage, puis, une fois cet apprentissage terminé, d'emménager dans cet appartement.

J'indique que je suis en couple depuis 3 ans et que, avec mon ami, on aimerait fonder une famille. En outre, à la fin de mon master, je compte entreprendre la rédaction d'une thèse ; j'aurai ainsi besoin d'une pièce pour travailler. En décembre 2012, lorsque je suis rentrée de [...] pour les fêtes de fin

d'année, nous avons annoncé à mes parents notre désir d'habiter aux [...]. Mes parents ont été d'accord. A cette occasion, il a été décidé de demander aux locataires de partir pour la fin de leur bail, si possible en juillet 2013.

A la question de Mme Benmenni (ndlr : membre du Tribunal des baux), j'indique qu'un professeur m'a proposé de faire une thèse avec lui. J'ai donc déjà un directeur de thèse. Mes projets sur un plus long terme seraient de continuer la recherche en théologie.

Pour vous répondre, il a été convenu avec mes parents que je serai une locataire comme une autre et que je paierai le même loyer que les locataires actuels. Nous partagerons les charges avec mon ami, qui est encore actuellement aux études, mais qui terminera cet été.

A la question de Me Richard, j'indique que si je souhaite emménager aux [...], plutôt qu'ailleurs, c'est que j'y ai tous mes souvenirs d'enfance et que c'est là que je souhaite fonder une famille, dans ce milieu où j'ai eu une enfance extrêmement joyeuse. La question de savoir si mes parents pouvaient me mettre à disposition un autre appartement ne s'est pas posée. Je ne sais pas si ce serait possible.

A la question de Me Richard, j'indique que j'ai conservé plusieurs amis et connaissances qui habitent à [...], et que je vois assez régulièrement.

A la question de Me Pedrolì, j'indique que mon ami habite dans une colocation à [...]. Ce ne serait pas possible d'emménager avec lui à [...] puisqu'il s'agit d'une colocation. C'est vrai de dire que de l'âge de 11 ans jusqu'à aujourd'hui, j'ai vécu à [...]. »

Le témoin L. \_\_\_\_\_ a notamment déclaré ce qui suit :

« Je travaille en tant que directeur chez [...]. Je m'occupe d'un immeuble, au [...], et d'un appartement, celui qui est occupé par les défendeurs, pour le compte des demandeurs. Je m'occupe de l'appartement depuis le mois d'avril ou mars 2009. A cette époque-là, les demandeurs m'avaient demandé de mettre en location l'appartement. J'ai assisté les demandeurs dans le cadre du litige en contestation du loyer initial qui les a opposés à J. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_. J'ai résilié le bail de J. \_\_\_\_\_ et S. \_\_\_\_\_ par courrier du 7 février 2013, au nom des demandeurs. Cette résiliation a été signifiée pour les besoins du bailleur, en particulier pour sa fille. Vous me demandez quand est-ce que les demandeurs m'ont communiqué celle volonté ; je ne suis pas en mesure de vous le dire. Les demandeurs m'ont expliqué que leur fille terminait ses études à l'étranger et allait revenir. [...] »

B.M.\_\_\_\_\_ a déclaré ce qui suit :

« Je confirme que lorsque nous avons résilié le bail des époux C.V.\_\_\_\_\_ en avril 2006, c'était dans le but de mettre l'appartement à la disposition de notre fille qui avait à ce moment-là interrompu ses études gymnasiales. Nous pensions que d'ici à l'échéance du bail, notre fille aurait pu terminer son apprentissage et assumer le paiement d'un loyer. Si nous avons refusé d'accéder à la demande des C.V.\_\_\_\_\_ de prolonger le bail jusqu'en juillet 2012, c'est parce qu'elle aurait dû être indépendante à la fin 2009. Je ne suis plus très sûr des dates. Après le départ des C.V.\_\_\_\_\_, nous avons attendu plusieurs mois avant de relouer l'appartement, pour savoir si E.M.\_\_\_\_\_ entrait dans cet appartement ou pas. Finalement nous avons décidé de ne pas lui offrir ce cadeau parce qu'elle n'arrivait pas à être indépendante à ce moment là. Donc nous avons décidé d'attendre.

Me Pedrolì me demande pourquoi nous avons signé avec les époux C.V.\_\_\_\_\_ une transaction prolongeant leur bail jusqu'au 30 juin 2009, à la fin août/début septembre 2006, alors que selon l'attestation de l'institut [...], la « pause » de notre fille a duré de décembre 2005 à juin 2006, je répond que reprendre ne veut pas dire réussir.

A la question de Me Richard, j'indique que le début du semestre à l'institut [...] est fixé à mi-septembre. Ma fille a commencé tout de suite ses études à la faculté des[...] (ndlr : Faculté [...]) après l'obtention de sa maturité. Je ne me souviens pas combien de semestres elle a effectué dans cette faculté. Je précise que c'est la gérance qui s'est occupée du cas des époux C.V.\_\_\_\_\_. Ce n'est pas moi qui ai mené les discussions pour fixer la date de départ de ceux-ci. Je ne me souviens pas si la transaction prévoyait une unique prolongation ou pas. Je ne me souviens pas de ma réaction lorsque les époux C.V.\_\_\_\_\_ ont demandé une prolongation jusqu'en 2012. »

**16.** Il ressort par ailleurs des pièces versées au dossier qu'en plus de l'appartement litigieux dont il est copropriétaire avec son épouse C.\_\_\_\_\_, B.M.\_\_\_\_\_ est également propriétaire d'autres biens immobiliers, dont des appartements sis [...] [...], à [...], ainsi que d'un immeuble locatif sis [...], à [...].

Selon leur déclaration d'impôt pour l'année 2011, les époux B.M.\_\_\_\_\_ ont réalisé cette année-là un revenu net de 263'079 fr., la valeur des immeubles privés déclarés étant de 4'688'717 francs.

## **En droit :**

**1. a)** Le litige porte sur la validité de la résiliation d'un contrat de bail. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 43 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel net s'élève à 1'500 fr., de sorte que la valeur litigieuse excède 10'000 francs. La voie de l'appel est ainsi ouverte (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]).

Il s'ensuit que, formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant le tribunal de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC), l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits

sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JT 2011 III 43 et réf.).

**3. a)** Les appelants reprochent en substance aux premiers juges de s'être fondés exclusivement sur des supputations systématiquement défavorables au bailleur et reposant sur des faits incomplets, voire inexacts. Ils soutiennent avoir établi à satisfaction de droit que le congé signifié répondait à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection, qui ne serait nullement abusif.

**b/aa)** Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a succombé dans une large mesure (ch. 1), a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), a renoncé à saisir le juge (ch. 3) ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4). L'art. 271a al. 1 let. e CO n'est cependant pas applicable lorsqu'un congé est donné en raison du besoin urgent que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux (art. 271a al. 3 let. a CO).

Ce besoin doit être sérieux ; il ne doit pas s'agir d'un prétexte pour se débarrasser du locataire (ATF 99 II 50 c. 2). Le besoin doit être concret, c'est-à-dire reposer sur des faits réels et démontrés. Enfin, le besoin doit être actuel, un besoin futur et hypothétique n'étant pas suffisant (ATF 118 II 50 c. 3c ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 778 et les références citées).

Le juge doit tenir compte de l'urgence du besoin. Le besoin du bailleur est urgent lorsque, eu égard à l'ensemble des circonstances, on ne peut pas raisonnablement lui imposer une longue attente pour récupérer ses locaux. Il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation proche de la contrainte, parce qu'il ne disposerait d'aucune solution de relogement ; il suffit que pour des motifs économiques notamment, le bailleur ne puisse pas renoncer à la jouissance des locaux

dont le bail a été dénoncé. En revanche, le bailleur, qui ne fait valoir que des motifs de confort (meilleur ensoleillement, plus de vue, par exemple) ne peut pas prétendre à l'urgence de son besoin des locaux (Lachat, *ibidem*).

Le Tribunal fédéral a précisé à cet égard que l'urgence au sens de l'art. 271a al. 3 let. a CO doit être non seulement temporelle, mais aussi matérielle, les motifs invoqués devant revêtir objectivement une certaine importance (TF 4A\_78/2013 du 16 mai 2013 c. 3 ; TF 4A\_747/2012 du 5 avril 2013 c. 2 ATF 132 III 737 c. 3.4.3 ; ATF 118 II 50 c. 3d). Le besoin doit en outre être immédiat, réel et actuel, un besoin futur, simplement possible, ne suffisant pas (TF 4A\_78/2013 du 16 mai 2013 c. 4.3 ; ATF 118 II 50 c. 3c).

Il convient par ailleurs de relever que le besoin à prendre en considération est celui du bailleur pour lui-même ou pour ses proches parents ou alliés. Ces derniers sont le conjoint, le partenaire enregistré, le concubin, les enfants et autres descendants, les frères et sœurs, ainsi que leurs conjoints (Lachat, *op. cit.*, p. 779 et les références citées).

**bb)** Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Le besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés ne fait pas obstacle à l'application de cette disposition (art. 271a al. 3 CO a contrario).

L'art. 271a al. 1 let. a CO consacre l'interdiction du congé dit « de représailles » et requiert la réunion de trois conditions cumulatives, à savoir une prétention découlant du bail (1), que le locataire fait valoir de bonne foi (2) et qui constitue le motif du congé (3) (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT*, nn. 4 s. ad art. 271a CO).

Il appartient au locataire de démontrer qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation. Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation

de causalité peut résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices). Plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable. L'art. 271a al. 1 let. a CO peut cependant aussi trouver application si un grand laps de temps s'est écoulé entre l'une et l'autre. La motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale. Si le bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, parvient à démontrer que le motif véritable du congé n'est pas en relation avec la prétention du locataire, l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application. Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, il convient d'admettre, avec d'autres indices, le congé de représailles (Lachat, op. cit., pp. 740-741 et les références citées).

La doctrine a en outre établi une présomption de fait selon laquelle un congé donné quelques jours après l'échéance de la période de protection de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO devra vraisemblablement être annulé, à moins que le bailleur puisse le justifier d'une motivation particulièrement solide et fondée (Conod, in Bohnet/Montini [éd.], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 12-13 ad art. 271a CO ; dans le même sens : Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 34 ad art. 271 CO ; Weber, Basler Kommentar, OR I, Bâle 2011, n. 26a ad art. 271/271a CO).

**c)** En l'espèce, les résiliations litigieuses sont survenues le 7 février 2013, soit moins de vingt jours après l'expiration de la période de protection de trois ans qui a débuté le 19 janvier 2010, date de la transaction conclue devant le Tribunal des baux entre les parties au contrat de bail à la suite de la contestation du loyer initial formulée par les locataires.

En présence d'une telle proximité temporelle, il appartient au bailleur, qui entend faire valoir un besoin propre de sa fille E.M. \_\_\_\_\_ au sens de l'art. 271 al. 3 let. a CO, de justifier le congé de manière particulièrement solide et fondée (cf. c. 3b/bb supra). A cet égard, il convient d'examiner si, au moment des résiliations adressées à J. \_\_\_\_\_

et à S.\_\_\_\_\_, le besoin allégué était fondé et répondait à un intérêt objectif, sérieux et digne de protection.

Lors de son audition devant les premiers juges, E.M.\_\_\_\_\_ a ainsi déclaré qu'il avait été convenu avec ses parents qu'elle serait « une locataire comme une autre » et qu'elle paierait « le même loyer que les locataires actuels », ce qui impliquait pour elle d'être financièrement autonome et de disposer de revenus suffisants. Or, en février 2013, celle-ci était tout juste rentrée de son année d'études à l'Université de [...], elle n'avait pas encore obtenu son baccalauréat universitaire et on ignorait à ce stade si le projet de travailler à 40%, puis à 80%, pendant sa maîtrise universitaire pouvait être réalisé. Quant à son ami, qui vivait en colocation, il n'a pas été établi que celui-ci disposait alors d'une autonomie financière suffisante lui permettant de soutenir E.M.\_\_\_\_\_ d'un point de vue financier, puisqu'il n'aurait terminé ses études qu'en été 2014.

Dès lors que le bailleur, qui s'était prévalu de l'urgence, avait indiqué avoir un besoin propre de l'appartement pour sa fille qui aurait dû payer un plein loyer, alors qu'elle n'en avait manifestement pas les moyens, le congé ne répond à aucun intérêt réel. Aussi, à la date où le congé a été signifié, la réalité du besoin propre était suffisamment douteuse pour compromettre tout renversement de la présomption de fait selon laquelle un congé donné quelques jours après la fin de la période de protection constitue un congé de représailles.

Le fait que le besoin propre d'E.M.\_\_\_\_\_ avait déjà été invoqué à l'appui de la résiliation du contrat de bail des époux C.V.\_\_\_\_\_ en 2006 ne fait que renforcer cette appréciation, dès lors que ce besoin avait été soulevé dans des circonstances que l'on peut également qualifier de douteuses, à savoir moins d'un mois après le dépôt par les précédents locataires d'une requête en conciliation visant à obtenir l'exécution de travaux et une baisse de loyer.

Dans ces circonstances, il n'y a en principe pas lieu d'examiner plus avant la pertinence des autres motifs invoqués par le bailleur dans son appel.

Par surabondance, on relève toutefois que la période limitée durant laquelle E.M. \_\_\_\_\_ a vécu dans l'appartement litigieux et le fait qu'elle aurait des amis résidant à proximité ne permettent pas de fonder un attachement particulier à ce lieu justifiant un besoin propre. En outre, pour autant qu'il soit avéré qu'E.M. \_\_\_\_\_ travaille et révise ses cours universitaires dans le salon du logement de ses parents dans lequel elle occupe une chambre, les appelants ne démontrent pas, notamment au regard des autres biens immobiliers dont ils sont propriétaires, en quoi ils ne disposent pas d'autres solutions afin de permettre à leur fille de bénéficier de conditions de travail satisfaisantes dans le cadre de l'accomplissement de ses études.

Compte tenu de ce qui précède, les résiliations signifiées le 7 février 2013 en relation avec les contrats de bail signés les 3 et 4 juin 2009 doivent être annulées.

En raison de l'annulation des résiliations de bail, la question d'une éventuelle prolongation du bail ne se pose pas.

**4.** En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'540 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.

Les appelants, solidairement entre eux, verseront aux intimés, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (art. 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'540 fr. (mille cinq cent quarante francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants B.M.\_\_\_\_ et C.\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés J.\_\_\_\_, S.\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 27 février 2015

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 Philippe Richard (pour B.M. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_)
- Me Sébastien Pedroli (pour J. \_\_\_\_\_, S. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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, au :

- Tribunal des baux

Le greffier :