

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 1<sup>er</sup> novembre 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Kaltenrieder et Mme Crittin Dayen, juges  
Greffière : Mme Cuérel

\*\*\*\*\*

**Art. 271a al. 3 let. a CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **X.**\_\_\_\_\_ et **L.**\_\_\_\_\_, tous deux à [...], et **G.**\_\_\_\_\_, à [...], contre le jugement rendu le 9 janvier 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.**\_\_\_\_\_, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 9 janvier 2018, le Tribunal des baux a prononcé que les résiliations de bail signifiées par la défenderesse A.\_\_\_\_\_ aux demandeurs L.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ le 13 février 2017 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2017, relatives à un appartement de quatre pièces et demie et une place de parc au chemin [...] 22 à [...], étaient valables (I), a accordé une seule et unique prolongation des baux aux demandeurs jusqu'au 31 janvier 2019 (II), a donné ordre aux demandeurs de quitter et rendre libre de tout occupant et de tout objet leur appartenant le logement et la place de parc ainsi que leurs dépendances, au plus tard le 31 janvier 2019 (III), a dit que passé le 31 janvier 2019, la défenderesse était autorisée à avoir recours à l'huissier du Tribunal des baux pour que celui-ci procède, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, à l'exécution forcée du jugement, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (IV), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, les premiers juges ont retenu que comme les résiliations litigieuses avaient été données avant l'échéance du délai de protection triennal prévu par l'art. 271a al. 1 let. e CO, elles étaient en principe annulables, mais qu'en l'occurrence, A.\_\_\_\_\_ était fondée à résilier les baux litigieux, dès lors qu'elle avait démontré son besoin urgent d'utiliser elle-même les locaux. Ils ont admis que celle-ci avait la ferme intention de revenir habiter dans la région lausannoise et d'y travailler dès la fin de sa formation en mai 2018. Ils ont également retenu que la condition de l'urgence était réalisée, même si A.\_\_\_\_\_ n'entendait récupérer son appartement qu'au mois de mai 2018, dans la mesure où le bien immobilier sis à [...] était le seul dont elle fût propriétaire en Suisse. Il n'y avait pas lieu d'exiger de la bailleuse qu'elle renonce à occuper son appartement à son retour dans le canton de Vaud, ni qu'elle patiente avant de résilier les baux en cause, puisque la prochaine échéance des baux, le 1<sup>er</sup> juillet 2018, était postérieure à son retour en région lausannoise. L'autorité de première instance a encore

considéré que l'urgence était d'autant plus établie que la bailleuse pouvait raisonnablement penser que les locataires engageraient une procédure judiciaire qui durerait un certain temps, voire qu'une prolongation de bail serait accordée. Lors de la pesée des intérêts effectuée afin de déterminer la durée de la prolongation de bail accordée, les juges de première instance ont tenu compte de la situation financière de la défenderesse, de l'absence de charges familiales et de l'absence d'attaches à la commune d' [...]. Concernant les demandeurs, ils ont pris en compte leur situation financière, la pénurie de logement, la durée des baux et la scolarisation de leurs deux enfants dans la commune d' [...].

**B.** Par acte du 11 juillet 2018, X.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement précité. Ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à la suppression des chiffres II, III et IV du dispositif et à la modification du chiffre I, en ce sens que les résiliations de bail qui leur ont été signifiées par la défenderesse A.\_\_\_\_\_ le 13 février 2017 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2017, relatives à un appartement de quatre pièces et demie et une place de parc au chemin des [...] à [...], soient annulées. A titre subsidiaire, ils ont conclu à la modification des chiffres II, III et IV du dispositif, en ce sens qu'une prolongation des baux à loyer leur soit accordée pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2010, qu'ordre leur soit donné de quitter et rendre libres de tout occupant et de tout objet leur appartenant le logement et la place de parc ainsi que les dépendances au plus tard à la date susmentionnée, à la condition qu'ils n'aient requis aucune prolongation et que passé le 1<sup>er</sup> juillet 2020 et pour autant qu'aucune demande de prolongation n'ait été requise, la défenderesse soit autorisée à avoir recours à l'Huissier du Tribunal des baux pour qu'il procède, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, à l'exécution forcée du jugement, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux. Ils ont produit une procuration et la décision attaquée et ont requis la production de deux pièces en mains de l'intimée.

Par réponse du 27 septembre 2018, l'intimée A.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les appelants.

Le 12 octobre 2018, les parties ont été informées qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1.** L.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, en qualité de locataires, et [...], en qualité de bailleur, ont conclu les 3 et 4 juin 2009 deux baux à loyer, portant l'un sur un appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée et l'autre sur une place de parc extérieure, sis au chemin [...] 22, à [...].A.\_\_\_\_\_ a repris la qualité de bailleur dans le cadre des baux susmentionnés lorsqu'elle a hérité de l'appartement et de la place de parc au mois de décembre 2016, à la suite du décès de sa mère.

G.\_\_\_\_\_ est le frère de L.\_\_\_\_\_ et n'habite pas dans l'appartement. L.\_\_\_\_\_ y vit avec son époux, X.\_\_\_\_\_.

Les contrats ont été conclus pour une durée initiale allant du 15 juin 2009 au 1<sup>er</sup> juillet 2010, renouvelable d'année en année sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre partie quatre mois à l'avance. Ils prévoient un loyer mensuel de 2'100 fr. pour l'appartement, acompte de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires par 200 fr. en sus, et de 60 fr. pour la place de parc. A l'issue de la procédure en contestation du loyer initial ouverte par les locataires, le loyer de l'appartement a été fixé à 1'500 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 200 fr. en sus, selon la transaction judiciaire conclue le 19 janvier 2010 devant le Tribunal des baux.

**2.** Par jugement du Tribunal des baux du 26 mai 2014, confirmé par arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 26 février 2015, les résiliations de bail notifiées par le précédent bailleur le 7 février 2013 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2013 ont été annulées. Les autorités judiciaires ont en substance considéré que le besoin propre invoqué était douteux et qu'au vu de la proximité des résiliations avec l'échéance du délai de protection de trois ans ayant débuté suite à la procédure en contestation du loyer initial, les résiliations devaient être qualifiées de congés de représailles.

**3.** Le 13 février 2017, A.\_\_\_\_\_, par l'intermédiaire de son conseil, résilié les baux précités pour le 1<sup>er</sup> juillet 2017, en adressant aux locataires, ainsi qu'à X.\_\_\_\_\_, une formule officielle de résiliation de bail. Le motif invoqué à l'appui de ces résiliations était le souhait de la bailleuse d'occuper elle-même l'appartement et la place de parc à la fin de son stage pastoral dans le Jura bernois se terminant au mois de mai 2018.

**4. a)** Le 13 mars 2017, X.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne, en concluant principalement à l'annulation de la résiliation de leurs contrats de bail et subsidiairement à une prolongation de bail de trois ans. X.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ayant formé opposition à la proposition de jugement rendue le 18 mai 2017, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 9 juin 2017.

**b)** Par demande du 5 juillet 2017, X.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont saisi le Tribunal des baux, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à l'annulation des congés signifiés le 13 février 2017, subsidiairement à une première prolongation de bail d'une durée de trois ans.

Par réponse du 11 août 2017, A.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande.

c) À l'audience tenue par le Tribunal des baux le 22 novembre 2017, A.\_\_\_\_\_ a complété ses conclusions en ce sens que les locataires devaient d'ores et déjà être sommés de restituer l'appartement et la place de parc au plus tard le 31 mai 2018, faute de quoi l'huissier du Tribunal des baux serait chargé de l'exécution forcée de cette expulsion en faisant au besoin appel à la police. X.\_\_\_\_\_, L.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de cette conclusion. Par ailleurs, A.\_\_\_\_\_ a été interrogée conformément à l'art. 191 CPC et trois témoins ont été entendus.

Le témoin [...], pasteur et responsable des ressources humaines de l'Eglise réformée vaudoise, a notamment déclaré qu'il avait reçu la candidature d'A.\_\_\_\_\_ concernant un poste de pasteur pour le 1<sup>er</sup> juin 2018 et que celle-ci lui avait fait part de son souhait de travailler dans la région lausannoise. Il a précisé que cela était possible et opportun compte tenu du fait que la région lausannoise nécessitait des pasteurs solides et autonomes, qualités dont A.\_\_\_\_\_ était pleinement pourvue. Il a expliqué qu'il devait préalablement discuter de ses choix avec les conseillers de chaque paroisse mais qu'en général son avis était suivi. Il était à 90 % certain qu'A.\_\_\_\_\_ obtiendrait un poste à Lausanne en juin 2018, précisant que si les pasteurs n'avaient pas l'obligation d'être domiciliés dans la commune de leur paroisse, ils devaient habiter à proximité. Il a également indiqué qu'il avait discuté avec A.\_\_\_\_\_ de sa postulation avant le mois d'août 2017, mais qu'ils avaient parlé sérieusement de ce sujet à ce moment-là.

A.\_\_\_\_\_ a notamment déclaré qu'elle avait hérité de l'appartement sis à [...] à la suite du décès de sa mère et qu'il s'agissait du seul bien immobilier dont elle était propriétaire. Dans le cadre du partage, son frère avait reçu un appartement sis au chemin des [...] à Lausanne. Cet appartement n'avait pas été mis en location et son frère ne l'habitait pas, parce qu'il étudiait en Angleterre. Elle a indiqué qu'elle souhaitait habiter l'appartement d' [...] avec son ami et y fonder une famille, et qu'elle comptait résilier son bail portant sur l'appartement qu'elle occupait alors à Bienne pour le 31 mai 2018, date correspondant à

la fin de son stage pastoral. Elle a affirmé souhaiter travailler dans la région lausannoise et avoir à cette fin pris contact avec [...], qui lui avait affirmé que des postes allaient se libérer en 2017-2018 dans cette région. Elle avait postulé en octobre 2017 auprès de [...] pour obtenir un poste de pasteur à partir de juin 2018.

L'audience de jugement a été tenue le 9 janvier 2018.

**5.** Il résulte du site Internet officiel de la paroisse de [...] qu'A. \_\_\_\_\_ y occupe un poste de pasteur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

### **En droit :**

**1.** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit auprès de l'instance d'appel 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).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a 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 des conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, était supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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. Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, CPC commenté, 2011, nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

**2.2** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) 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 (let. b), ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient ainsi à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées).

Les faits notoires sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public (*allgemeine notorische Tatsachen*) ou seulement du juge (*amtskundige oder gerichtskundige Tatsachen*). La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit ; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 135 III 88 consid. 4.1 et les références citées).

Le juge peut rechercher et déterminer lui-même le fait notoire, sans amener les parties à se prononcer sur ce point (ATF 135 III 88 consid. 5 ; TF 5A\_639/2014 du 8 septembre 2015 consid. 7.3). Un fait notoire ne doit être ni allégué ni prouvé (ATF 137 III 623 consid. 3 ; ATF 130 III 113 consid. 3.4 et les références citées) et peut être retenu d'office par les autorités de recours, y compris le Tribunal fédéral (TF 4A\_261/2013 du 1<sup>er</sup>

octobre 2013 consid. 4.3 ; TF 4A\_412/2011 du 4 mai 2012 consid. 2.2, non publié à l'ATF 138 III 294).

En l'occurrence, il n'a pas été donné suite à la réquisition de production de pièces des appelants, dans la mesure où le fait qu'ils entendaient prouver résulte du site Internet officiel de la paroisse de [...], fait notoire retenu d'office par la cour de céans.

### **3.**

**3.1** Les appelants soutiennent que les résiliations de bail litigieuses ne seraient pas valables, au motif qu'A. \_\_\_\_\_ n'aurait pas démontré son besoin propre et urgent d'occuper l'appartement et la place de parc. Ils expliquent en premier lieu que la bailleuse entendait récupérer son appartement compte tenu de la fin de son stage pastoral en mai 2018, l'intention de travailler en région lausannoise n'ayant été invoquée que plus tard, en cours de procédure, de sorte qu'il n'existait selon eux aucun besoin concret au moment où les baux ont été résiliés. Ils contestent également l'existence d'un besoin actuel, au vu de l'intention de la bailleuse de ne pas résilier le bail de son appartement à Bienne avant le 31 mai 2018. Selon eux, l'intimée pourrait en outre occuper un appartement vacant sis à Lausanne, appartenant à son frère, de sorte que la condition de l'urgence ne serait pas réalisée. Ils font encore valoir que le facteur économique, à prendre en compte dans l'analyse de l'urgence, plaide aussi en défaveur de l'intimée, celle-ci ayant une situation financière lui permettant de trouver facilement un logement jusqu'à l'échéance de la période de protection de trois ans.

L'intimée soutient pour sa part qu'on ne peut pas lui faire grief d'avoir résilié le bail au mois de février 2017 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2017, et non pas \_\_\_\_\_ pour \_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> juillet 2018, dès lors que cette date est postérieure à celle prévue pour son retour dans la région lausannoise en mai 2018 et qu'elle pouvait raisonnablement penser que les locataires engageraient une procédure judiciaire qui durerait un certain temps, voire qu'une prolongation de bail

leur serait accordée, prolongation au demeurant nullement justifiée, du fait qu'aucune démarche n'a été entreprise en vue de trouver un nouveau logement. Elle explique qu'elle ne pouvait emménager ni dans la villa propriété de son père, que celui-ci occupe, ni dans l'appartement de son frère, puisqu'elle n'en est pas propriétaire. Elle conteste enfin que sa situation financière soit particulièrement favorable.

**3.2** Aux termes de l'art. 271 al. 1 let. e CO (Code des obligations, loi fédérale du 30 mars 2011 complétant le Code civil suisse ; RS 220), 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, a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions, a renoncé à saisir le juge ou a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire.

Selon l'art. 271a al. 3 let. a CO, la disposition précitée 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.

Le juge décide si le nouveau propriétaire a un besoin propre en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes du cas particulier (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 ; ATF 118 II 50 consid. 3c, JdT 1993 I 290), au moment de la résiliation (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2.3 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine* ; TF 4A\_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.3).

Le besoin du nouveau propriétaire est urgent lorsqu'on ne peut pas, pour des raisons économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), exiger de lui qu'il renonce à utiliser l'habitation ou le local commercial loué (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 ; ATF 118 II 50 consid. 3d, JdT 1993 I 290), autrement dit lorsqu'on ne peut exiger de lui qu'il attende l'échéance contractuelle pour résilier le bail, tout en respectant le délai de congé contractuel. Cette condition de l'urgence a été introduite par la révision du droit du bail du

15 décembre 1989, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1990. Lors des débats parlementaires, le besoin urgent a aussi été qualifié d'immédiat (*unmittelbar*), réel (*tatsächlich*) et actuel (*aktuell*). La jurisprudence en a déduit que la notion d'urgence est non seulement temporelle, mais aussi matérielle en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance (*eine gewisse Bedeutung*; ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 ; ATF 118 II 50 consid. 3c et 3d, JdT 1993 I 290 ; TF 4A\_641/2014 du 23 février 2015 consid. 2.2.1). Ainsi, le besoin est immédiat lorsqu'il est susceptible de se concrétiser immédiatement ou à plus ou moins brève échéance selon que l'échéance contractuelle du bail est proche ou lointaine. Le besoin doit être réel : il ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité dû au besoin de disposer d'un logement, mais il n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement, ou encore lorsque le nouveau propriétaire ou l'un de ses proches entend utiliser le logement exclusivement pour jouir d'une vue plus étendue et d'un meilleur ensoleillement. Enfin, le besoin doit être actuel, en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 et les références citées).

La jurisprudence a également admis que la notion d'urgence est relative : elle a pour corollaire que, même si le besoin urgent du nouveau propriétaire fait obstacle à l'annulation du congé, elle n'exclut pas la prolongation du bail (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation anticipée pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), n'intervient que dans le cadre de l'examen (d'office; art. 273 al. 5 CO) de la prolongation du bail (art. 272 al. 2 *in initio* CO) (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3).

Pour décider si le besoin du nouveau propriétaire est urgent (immédiat), il faut déterminer s'il est susceptible de se concrétiser à plus ou moins brève échéance en comparaison avec l'échéance contractuelle et le délai de résiliation contractuel (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3).

S'agissant de l'urgence du besoin, le juge cantonal jouit d'un large pouvoir d'appréciation (art. 4 CC; ATF 118 II 50 consid. 4 p. 55), que le Tribunal fédéral ne revoit qu'avec retenue (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 ; ATF 130 III 699 consid. 5.1, JdT 2006 I 193 ; ATF 125 III 269 consid. 2a, SJ 1999 I 431).

**3.3** En l'espèce, le motif de résiliation invoqué par l'intimée est lié à la fin de son stage pastoral dans le Jura bernois en mai 2018 et non pas au début d'une activité lucrative à cette date. En effet, au moment où les contrats ont été résiliés, au mois de février 2017, il n'apparaît pas que l'intimée était au bénéfice d'un contrat de travail dans la région de Lausanne ni qu'elle avait entrepris des démarches concrètes pour trouver un emploi dans cette région. A cet égard, le témoin [...], pasteur et responsable des ressources humaines de l'Eglise réformée vaudoise, a déclaré avoir parlé à l'intimée de sa candidature pour un poste à Lausanne avant le mois d'août 2017, précisant en avoir parlé sérieusement à ce moment-là. L'intimée a indiqué lors de son audition avoir attendu le mois d'octobre 2017 pour déposer son dossier de candidature. On ne saurait donc admettre qu'au moment où la résiliation a été donnée, l'intimée pouvait invoquer un motif urgent lié à un nouvel emploi, le début de l'activité lucrative ne correspondant pas nécessairement avec la fin du stage. Une telle correspondance n'a pas été établie et le besoin lié à l'exercice d'une activité professionnelle dans la région lausannoise doit être considéré, au moment de la résiliation, comme un besoin futur, simplement possible, ce qui est insuffisant au regard de la jurisprudence citée ci-dessus.

Il n'est pas non plus allégué et encore moins établi que le poste de travail que l'intimée envisageait de prendre était lié à un emménagement à [...], lieu où se trouve l'appartement litigieux. Même à

supposer qu'elle ait obtenu le poste pressenti pour elle par le pasteur [...] à Lausanne dès le mois de juin 2018, rien n'indique que l'intimée n'aurait pas pu trouver un logement provisoire dès le début de son activité en attendant que l'appartement d' [...] se libère, ce qui aurait permis de résilier les baux en février 2018, à l'issue du délai de protection triennal, pour le 1<sup>er</sup> juillet 2018 en lieu et place du 1<sup>er</sup> juillet 2017. Cela se justifie d'autant plus que l'intimée a admis, lors de son audition, que l'appartement attribué à son frère lors du partage successoral était libre et que son frère vivait à l'étranger.

Enfin, il n'est pas établi que le projet professionnel de l'intimée évoqué dans le cadre de la procédure ait au final trouvé un ancrage dans la réalité. Au contraire, il résulte des informations disponibles sur le site Internet officiel de la paroisse de [...] que l'intimée occupe depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2018 un poste de pasteur dans cette paroisse, située en dehors du cercle lausannois, étant relevé que l'intimée s'est abstenue de toute indication à ce sujet dans sa réponse, pourtant postérieure à son entrée en fonction. Or, de l'aveu même de [...], les pasteurs doivent habiter à proximité de leur paroisse même si ce n'est pas dans la même commune. Ainsi, à supposer que l'urgence alléguée en relation avec le fait de devoir occuper l'appartement d' [...] ait un jour été réalisée, il ne peut quoi qu'il en soit être admis qu'elle soit encore d'actualité, [...] étant située à une trentaine de kilomètres de [...].

On relèvera encore que la date de la première échéance contractuelle après le délai triennal de protection était le 1<sup>er</sup> juillet 2018 et, à supposer que le lieu de travail de l'intimée ait été Lausanne, un emménagement à cette date aurait été envisageable, de sorte que le caractère urgent de la résiliation du 13 février 2017 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2017 aurait également dû être nié.

Enfin, si l'on devait suivre les premiers juges et prendre en considération le fait que la propriétaire devait s'attendre à ce que les locataires engagent une procédure pour admettre le caractère de l'urgence, celui-ci devrait alors être reconnu dans tous les cas, sans

analyse des circonstances propres au cas d'espèce. En cela, l'autorité de première instance ne saurait être suivie, étant encore rappelé que, selon la jurisprudence, si le besoin urgent fait obstacle à l'annulation du congé, il n'exclut pas la prolongation du bail.

En conclusion, la condition de l'urgence du besoin propre posée par l'art. 271a al. 3 let. a CO doit être niée, contrairement à ce qui a été décidé par les premiers juges, de sorte que les résiliations de bail ne sont pas valables.

#### **4.**

**4.1** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis en ce sens que les résiliations de bail signifiées aux locataires le 13 février 2017 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2017 doivent être annulées.

**4.2** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'612 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'intimée, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Celle-ci versera aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 1'612 fr. à titre de restitution de l'avance de frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

L'intimée doit en outre verser aux appelants, qui ont agi par l'intermédiaire d'un conseil professionnel, des dépens de deuxième instance, qui peuvent être arrêtés à 2'000 fr. (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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

- I. L'appel est admis.
  
- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
  - I. La demande déposée le 5 juillet 2017 par les demandeurs L.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ est admise.
  
  - II. Les résiliations de bail, signifiées par la défenderesse A.\_\_\_\_\_ aux demandeurs L.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ le 13 février 2017 pour le 1<sup>er</sup> juillet 2017, relatives à un appartement de quatre pièces et demie et à une place de parc au chemin [...] 22, à [...], sont annulées.
  
  - III. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens de première instance.
  
  - IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
  
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'612 fr. (mille six cent douze francs), sont mis à la charge de l'intimée A.\_\_\_\_\_.
  
- IV. L'intimée A.\_\_\_\_\_ doit verser aux appelants L.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, la somme de 3'612 fr. (trois mille six cent douze francs) à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.
  
- V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Sébastien Pedroli (pour X. \_\_\_\_\_, L. \_\_\_\_\_ et G. \_\_\_\_\_),
- Me Jacques Micheli (pour A. \_\_\_\_\_),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

La greffière :