

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 5 novembre 2018

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Perrot et Mme Courbat, juges  
Greffier : M. Steinmann

\*\*\*\*\*

**Art. 271 al. 1 CO ; 272 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**\_\_\_\_\_ et **Y.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, défendeurs, contre le jugement rendu le 13 février 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **W.**\_\_\_\_\_, à Sion, demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 13 février 2018, dont la motivation a été envoyée aux parties le 28 juin 2018, le Tribunal des baux a dit que les résiliations de bail portant sur un appartement de deux pièces, au troisième étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, signifiées aux défendeurs N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ par le demandeur W.\_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2018 étaient valables (I), a dit qu'une seule et unique prolongation du bail susmentionné était accordée aux défendeurs au 1<sup>er</sup> juillet 2019 (II), a dit que ledit jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions dans la mesure où elles étaient recevables (IV).

En droit, les premiers juges, examinant la question de la validité du congé ordinaire relatif au bail de l'appartement pris à bail par N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ à W.\_\_\_\_\_, ont notamment considéré que les locataires prénommés avaient échoué à démontrer que le motif du congé allégué par le bailleur - à savoir de pouvoir mettre l'appartement litigieux à disposition de son fils, qui allait s'installer à Lausanne pour entreprendre des études à l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (ci-après : EPFL) - aurait été fallacieux. Ils ont en outre estimé que la mise en balance des intérêts antagonistes des parties ne laissait pas apparaître un déséquilibre tel qu'il justifierait l'annulation du congé. En définitive, ces magistrats ont jugé que W.\_\_\_\_\_ pouvait librement faire usage du libre droit de résilier le bail pour son échéance, qu'il n'y avait pas lieu de lui reprocher d'avoir contrevenu aux règles de la bonne foi, de sorte que le congé notifié aux locataires pour le 31 mars 2018 était valable. Cela étant, les premiers juges ont estimé qu'il se justifiait d'accorder aux locataires une prolongation du bail litigieux d'une durée de quinze mois - portant son échéance au 1<sup>er</sup> juillet 2019 -, une telle mesure tenant compte, selon eux, de manière adéquate des intérêts divergents des parties.

**B.** Par acte du 30 août 2018, N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant principalement à sa réforme en ce sens que les résiliations du bail portant sur l'appartement de deux pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne soient annulées, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants, très subsidiairement à sa réforme en ce sens qu'une prolongation du bail précité leur soit accordée au 31 mars 2022, ou à tout le moins qu'une première prolongation dudit bail leur soit accordée au 1<sup>er</sup> juillet 2019.

A l'appui de leur mémoire d'appel, N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont produit un bordereau de pièces. Ils ont en outre requis, à titre de mesures d'instruction, la production de pièces en main de W.\_\_\_\_\_ et de la régie [...], ainsi que l'assignation et l'audition de deux témoins.

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

**1.** Le 4 juin 1993, l'hoirie [...], en qualité de bailleuse, et N.\_\_\_\_\_, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de deux pièces, au troisième étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne. Débutant le 1<sup>er</sup> septembre 1993, le bail prévoyait une première échéance au 31 mars 1994 et un renouvellement tacite d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel s'élevait alors à 542 fr. et seule la taxe d'épuration des eaux usées, payable une fois par an, était à la charge de la locataire en sus.

**2.** L'immeuble en cause, bâti sur trois étages, plus les combles, compte dix-huit appartements, parmi lesquels douze logements de deux pièces, quatre de trois pièces et deux de deux pièces dans les combles, créés en 2010.

**3.** Il résulte de l'instruction que N.\_\_\_\_\_ était déjà locataire d'un logement dans l'immeuble précité lors de la conclusion du contrat susmentionné. Interrogée en première instance en qualité de partie, elle a indiqué qu'elle occupait un appartement au rez-de-chaussée depuis 1987.

**4. a)** Egalement interrogé en qualité de partie en première instance, Y.\_\_\_\_\_ a rapporté qu'il avait habité l'appartement en cause dès les années 1994-1995, précisant que N.\_\_\_\_\_ et lui-même n'avaient jamais formé un couple.

Y.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont expliqué qu'ils n'avaient pas occupé l'appartement en permanence, compte tenu de leurs activités professionnelles respectives. N.\_\_\_\_\_ était en effet amenée, dans le cadre de son travail, à séjourner régulièrement à l'étranger.

**b)** Par avenant du 27 mai 1998, le bail a été transféré aux noms de N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, dès le 1<sup>er</sup> juillet 1998. Ceux-ci ont indiqué que Y.\_\_\_\_\_, qui avait habité l'appartement litigieux de manière continue jusqu'en 1998, l'avait ensuite occupé épisodiquement pour des raisons professionnelles.

**c)** Il ressort d'une fiche de renseignements établie par le Contrôle des habitants de la Commune de Lausanne le 14 septembre 2017 que Y.\_\_\_\_\_ a quitté Lausanne pour s'établir à Genève le 30 juin 1998.

**d)** Selon ses propres déclarations, N.\_\_\_\_\_ a pris un appartement avec son compagnon de l'époque à l'avenue [...], à Lausanne, approximativement en 2002. Elle a expliqué qu'elle avait ainsi vécu entre [...] et [...] durant plusieurs années.

**5.** Le 8 septembre 2008, deux parts de copropriété de l'immeuble en cause, chacune de 6/12<sup>e</sup>, ont été inscrites au registre foncier sous feuillets n° [...] et [...]. Le même jour, W.\_\_\_\_\_ a été inscrit à ce même registre en qualité de titulaire de la part immatriculée sous n° [...].

**6.** Il résulte de l'interrogatoire de Y.\_\_\_\_\_ en première instance qu'en 2008, celui-ci a complètement cessé d'occuper l'appartement litigieux, sans qu'il se souvienne avoir informé la gérance de son départ. Il a déclaré qu'il ne payait plus de loyer, ni de charges depuis lors. Il n'a pas été en mesure d'expliquer les raisons pour lesquelles il n'avait pas entrepris de démarches pour se départir du bail en cause, si ce n'était une certaine négligence. Il a néanmoins assuré qu'il n'avait pas l'intention de réintégrer ce logement. Entendue comme témoin en première instance, R.\_\_\_\_\_, amie de N.\_\_\_\_\_, a confirmé que celle-ci vivait seule dans l'appartement litigieux.

**7.** Par courrier adressé à la gérance [...] le 1<sup>er</sup> novembre 2010, N.\_\_\_\_\_ s'est plainte des nuisances consécutives aux travaux qui avaient été entrepris dans l'immeuble, en particulier à ceux qui avaient servi à aménager des logements dans les combles. Elle a demandé que les dégâts causés par les fuites d'eau et les vibrations soient réparés, qu'on en profite pour repeindre entièrement l'appartement et qu'un dédommagement conséquent lui soit proposé pour compenser les conditions de vie pénibles qui lui avaient été imposées durant plusieurs mois. [...] a répondu le 13 décembre 2010, en indiquant qu'elle acceptait de réduire le loyer net de 50 % durant deux mois, soit janvier et février 2011, pour tenir compte des nuisances dues aux travaux dans l'immeuble.

**8.** Le 10 mars 2011, W.\_\_\_\_\_ a acquis la seconde part de propriété de l'immeuble litigieux, immatriculée sous feuillet n° [...].

**9.** Le 20 octobre 2011, la gérance [...] (ci-après : la gérance), qui avait succédé à [...], a adressé à N.\_\_\_\_\_ une formule de notification de hausse de loyer, selon laquelle le loyer mensuel net, s'élevant alors à 600 fr., était augmenté à 628 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2012, l'acompte mensuel de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 105 fr. demeurant inchangé. A l'appui de cette adaptation du loyer, la gérance portait en compte la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation, la baisse du taux hypothécaire de référence, la hausse des charges d'exploitation, ainsi que des travaux à plus-value (réfection de la toiture et de l'isolation).

Le même jour, la gérance a fait parvenir à N.\_\_\_\_\_ une formule de nouvelles prétentions, aux termes de laquelle le contrat de bail était modifié, dès le 1<sup>er</sup> avril 2012, sur les points suivants :

« La prochaine échéance du bail est repoussée au 31 mars 2017. Le bail se renouvellera de 5 ans en 5 ans aux mêmes conditions, sauf résiliation donnée 4 mois avant l'échéance. Le locataire a la possibilité unilatérale de résilier son bail pour le 31 mars de chaque année, moyennant un préavis de 4 mois. Le loyer est soumis à l'indice des prix à la consommation, à l'exclusion du taux de l'intérêt hypothécaire et peut être augmenté une fois par année, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. L'indice de base est celui de septembre 2011 (115.90 pts). Les travaux à plus-value peuvent être répercutés sur le loyer, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois. »

Par requête du 14 novembre 2011, N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont contesté la hausse de loyer et les nouvelles prétentions devant la commission de conciliation. Lors de l'audience, qui s'est tenue le 19 janvier 2012, les parties ont conclu une transaction, à teneur de laquelle W.\_\_\_\_\_ a retiré sa hausse de loyer et ses nouvelles prétentions.

**10.** Depuis l'année 2012, W.\_\_\_\_\_ est également propriétaire de deux appartements de trois pièces et d'un appartement de trois pièces et demie dans un immeuble sis à l'avenue [...], à Lausanne.

**11.** Née en 1995, H.\_\_\_\_\_ est la fille aînée de W.\_\_\_\_\_. Entendue en première instance comme témoin, elle a indiqué qu'elle occupait un appartement de trois pièces dans l'immeuble de l'avenue [...] depuis l'automne 2015, lorsqu'elle avait commencé des études au sein de la Faculté de droit de l'Université de Lausanne. Elle a précisé que dès le départ, elle avait partagé ce logement avec des colocataires, soit, dans un premier temps, P.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_, qui payaient chacun un loyer mensuel de 550 fr., charges comprises.

**12.** Par formules officielles datées du 20 février 2017, la gérance a résilié le bail de N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ avec effet au 31 mars 2018. Dans une lettre du même jour, elle a indiqué ce qui suit :

« (...) Nous sommes au regret de vous informer que le propriétaire de l'appartement que vous occupez nous a fait part de son intention de le mettre à disposition pour y loger son fils qui souhaite s'installer à Lausanne pour y faire ses études. (...).

Nous sommes parfaitement conscients du désagrément que cette situation pourrait vous causer et avons voulu vous l'expliquer de vive voix en vous remettant la présente. Nous vous confirmons que tant le propriétaire que nous-mêmes sommes à votre disposition pour vous aider dans la recherche d'une solution de relogement. (...) »

Les deux formules officielles et les lettres qui les accompagnaient ont été remises en main propre à N.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ n'étant pas présent à cette occasion.

Lors de son interrogatoire en qualité de partie, N.\_\_\_\_\_ a rapporté qu'elle avait demandé au gérant, lorsqu'il était venu vers elle, pourquoi c'était son bail qui avait été résilié, à quoi celui-ci aurait répondu qu'il comportait le loyer le moins cher de l'immeuble et que le propriétaire souhaitait limiter son dommage.

**13. a)** W.\_\_\_\_\_ - qui vit à Sion, où il exerce les professions d'avocat et de notaire - a motivé le congé signifié à N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ par sa volonté de récupérer l'appartement litigieux afin d'y loger son fils E.\_\_\_\_\_, qui projetait d'entreprendre des études à l'EPFL dès la rentrée de 2018.

**b)** Né en 1999, E.\_\_\_\_\_ était, au moment où le jugement entrepris a été rendu, étudiant en cinquième et dernière année au sein du Lycée-Collège de [...], à Sion, en section bilingue français et allemand, avec une option spécifique en latin et anglais. A teneur d'une attestation établie par le recteur de l'établissement précité le 6 avril 2017, E.\_\_\_\_\_ devait passer ses examens de maturité en 2018 et terminer sa scolarité en juin de cette année. Son bulletin de notes pour l'année 2016-2017 faisait état d'une moyenne générale de 4.8. Dans un courrier adressé à W.\_\_\_\_\_ le 26 septembre 2017, ledit recteur a indiqué que le parcours scolaire de E.\_\_\_\_\_ au sein de son établissement lui permettait d'affirmer qu'il réussirait sans problème ses examens de maturité, ce qui lui donnerait accès à toutes les universités suisses et aux écoles polytechniques. Il ressort en outre du témoignage de H.\_\_\_\_\_ que son

frère a obtenu la note maximale pour son travail de maturité, ce que l'intéressé a confirmé lors de son audition.

**c)** Interrogé en qualité de partie en première instance, W.\_\_\_\_\_ a expliqué que l'immeuble de l'avenue [...] se trouvait dans le patrimoine familial depuis le début du vingtième siècle et qu'il l'avait acheté notamment pour pouvoir y loger ses enfants durant leurs études, cet immeuble jouissant d'un emplacement attractif pour des étudiants, eu égard à sa situation proche des arrêts du métro M1 (Vigie et Montelly), qui mène directement à l'Université et à l'EPFL. Il a déclaré qu'il avait demandé à la gérance, au début de l'année 2017, de libérer un appartement dans l'immeuble litigieux pour la rentrée universitaire de 2018, de manière à pouvoir y loger son fils E.\_\_\_\_\_, qui devait faire ses études à Lausanne. Ses exigences quant au choix de l'appartement en question étaient, d'une part, que le terme du contrat soit compatible avec le début de l'année académique, tout en laissant une certaine marge afin de pouvoir proposer au locataire concerné une prolongation, et, d'autre part, que le loyer ne soit pas trop élevé, dès lors que le logement allait être mis à disposition de son fils gratuitement. Il s'agissait, d'après W.\_\_\_\_\_, d'une question de gestion de son patrimoine, en ce sens qu'il lui importait que le loyer sacrifié soit le plus faible possible. A ses dires, il n'aurait jamais songé à loger son fils dans l'un des appartements qu'il possède à l'avenue [...], en raison de l'emplacement avantageux de l'immeuble de l'avenue [...] évoqué plus haut. W.\_\_\_\_\_ a en outre affirmé qu'en règle générale, il laissait la gérance s'occuper de ses biens comme elle l'entendait et que c'était la première fois qu'il résiliait un contrat de bail pour besoin propre. Il a également indiqué qu'il n'avait pas prévu de solution de rechange pour son fils s'il ne pouvait pas reprendre l'appartement litigieux, de sorte que E.\_\_\_\_\_ devrait dans ce cas faire les trajets entre le domicile familial à Sion et Lausanne.

Interpellé sur le point de savoir pourquoi il avait fait état d'une inscription de son fils à « l'université » dans une déclaration écrite du 5 avril 2017, W.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'il ne faisait pas de différence entre

toutes les écoles qui se trouvaient sur le site de Dorigny et que, à cette date, il savait déjà que son fils voulait étudier à l'EPFL.

**d)** Entendu comme témoin par les premiers juges, E. \_\_\_\_\_ a confirmé qu'il avait l'intention de s'inscrire à l'EPFL en section informatique, une fois sa maturité obtenue, à la fin du mois de juin 2018. Se disant passionné d'informatique depuis plus de cinq ans, il a indiqué qu'il avait fait le choix de s'inscrire à l'EPFL environ deux ans plus tôt, ce que sa sœur H. \_\_\_\_\_ a confirmé dans sa déposition. E. \_\_\_\_\_ a rapporté que son projet d'habiter à Lausanne tenait tout d'abord au temps de trajet entre le domicile familial et l'EPFL, qui était de l'ordre d'un peu plus d'une heure et trente minutes en train, même davantage en voiture, selon les conditions de circulation. Partant de l'idée que l'appartement litigieux, qu'il a admis n'avoir jamais visité, comptait trois pièces comme celui mis à la disposition de sa sœur, il a déclaré qu'il souhaitait y loger avec deux colocataires, dont l'un lui était déjà connu et l'autre faisait l'objet de ses recherches. Après que son attention eut été attirée sur le fait que l'appartement de N. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_ ne comptait que deux pièces, il a déclaré que, dans l'hypothèse où aucun appartement de trois pièces ne devait se libérer, il pourrait faire une colocation à deux. E. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'il croyait bien avoir parlé de son souhait d'avoir une colocation à trois personnes à son père, lequel lui aurait répondu qu'il verrait ce qui serait disponible en fonction des appartements qui se libéreraient. Lors de son interrogatoire, W. \_\_\_\_\_ a justifié les déclarations de son fils par le fait que celui-ci pensait probablement à la situation de sa sœur ; selon lui, son fils n'aurait jamais émis de vœu particulier quant au nombre de colocataires et la question d'une colocation à trois ne se serait jamais réellement posée, parce qu'il n'y avait pas d'appartement de trois pièces qui fût libre.

**e)** Lors de son audition en qualité de témoin, H. \_\_\_\_\_ a confirmé que les intentions de son père et de son frère étaient bien réelles. Elle a indiqué qu'elle accomplissait sa troisième année d'études au sein de la Faculté de droit de l'Université de Lausanne et que ses colocataires étaient M. \_\_\_\_\_ et Z. \_\_\_\_\_, qui payaient chacune un

loyer mensuel de 550 fr., charges comprises. La première a vraisemblablement pris la place de F.\_\_\_\_\_, dès le mois de mars 2017, à l'essai selon les dires de H.\_\_\_\_\_, avant qu'un contrat soit signé en septembre de cette même année ; la seconde a succédé, dès le mois d'avril 2017, à P.\_\_\_\_\_, dont la mère avait résilié le contrat de bail par courrier du 30 janvier 2017. H.\_\_\_\_\_ a également attesté qu'il avait été convenu avec M.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ qu'elles cohabiteraient jusqu'au terme de leurs études respectives, censé intervenir dans environ deux ans, et que, compte tenu de cet engagement et du fait qu'elle ne souhaitait de toute manière pas vivre avec son frère, il ne lui était pas acceptable que celui-ci habite dans son appartement. Pour sa part, E.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il n'avait « pas forcément envie » d'habiter avec sa sœur.

**14. a)** Les Services aux étudiants de l'EPFL ont informé W.\_\_\_\_\_, par courriel du 25 septembre 2017, que les candidats titulaires d'une maturité gymnasiale suisse (certificat cantonal reconnu par la Confédération ou certificat fédéral) étaient admis sans aucune autre condition en première année du programme de bachelor de leur choix. Ils lui ont également indiqué que les inscriptions pour l'année académique 2018-2019 ouvriraient à la mi-janvier 2018 et que le formulaire d'inscription était pour l'heure fermé.

**b)** Par courriel du 16 octobre 2017, le responsable événements du service de promotion des études de l'EPFL a confirmé à E.\_\_\_\_\_ son inscription pour la journée d'information du 23 novembre suivant.

**c)** Il ressort d'un courriel adressé le 8 février 2018 à W.\_\_\_\_\_ par les Services aux étudiants de l'EPFL que E.\_\_\_\_\_ a déposé une pré-inscription en ligne pour un bachelor dans cet établissement, à partir de l'année académique 2018-2019. Pour que son inscription soit définitive, il devait encore transmettre son certificat de maturité avant le 15 juillet 2018.

**15. a)** Née en 1963, N.\_\_\_\_\_ est célibataire et n'a pas d'enfant. Elle est employée en qualité de responsable communication et donateurs par l'association [...]. Au mois de septembre 2017, son salaire net s'est élevé à 5'296 fr. 75, pour un taux d'activité de 80 %. En 2015 et 2016, elle a déclaré au fisc des revenus respectifs de 69'701 fr. et 69'029 fr., mais aucune fortune. Selon un certificat établi le 25 octobre 2017 par son médecin traitant, le Dr [...], elle est confrontée à des problèmes de santé récurrents qui motivent des consultations régulières. Ce praticien a indiqué qu'il pouvait raisonnablement suspecter que le fait pour sa patiente de devoir quitter son appartement déstabiliserait sa santé précaire. N.\_\_\_\_\_ a précisé que ses problèmes de santé étaient d'ordre dépressif et non physique. Elle a également ajouté qu'elle rencontrait des problèmes dans son travail, ainsi que certaines difficultés familiales. Elle a expliqué que ses parents étaient âgés et que sa sœur était hospitalisée en raison d'une maladie grave.

**b)** Evoquant son attachement à l'appartement litigieux, N.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle avait beaucoup voyagé et séjourné à l'étranger par le passé et que cet endroit avait toujours constitué un refuge pour elle. Elle a en outre travaillé dans ce quartier durant de nombreuses années, à savoir de 1989 à 2002 pour la Compagnie [...] - [...] et, depuis 2006, pour l'association susmentionnée, dont les bureaux sont situés à la rue [...]. Elle a en outre allégué qu'elle ne disposait pas du permis de conduire.

**c)** N.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'elle avait visité quelques appartements et que ceux qui l'avaient intéressée avaient des loyers d'environ 1'500 fr., voire plus élevés, ce qui lui paraissait beaucoup. Elle a produit six annonces concernant des appartements de deux ou deux pièces et demie à louer à Lausanne, pour des loyers mensuels bruts situés entre 1'375 et 1'845 francs.

**16. a)** Il ressort de l'état locatif de l'immeuble en cause au 31 octobre 2017 que le loyer mensuel de 600 fr., actuellement à la charge de

N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, qui correspond à un loyer annuel de 144 fr. par mètre carré, est le plus faible de l'immeuble, si l'on fait abstraction de l'appartement de H.\_\_\_\_\_, à la rubrique duquel est inscrit un montant de zéro franc. Les autres loyers de l'immeuble se situent dans une fourchette de 735 fr. à 2'000 fr. par mois, soit des loyers annuels qui oscillent entre 172 fr. 19 et 369 fr. 23 par mètre carré. Les deux appartements faisant l'objet des loyers les plus bas - après celui de N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ - ont été loués dès le 1<sup>er</sup> mai 1996 (locataire [...]) et \_\_\_\_\_ dès \_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> avril 2000 (locataire [...]) ; ces deux baux se renouvellent de six mois en six mois, sauf résiliation signifiée quatre mois avant l'échéance.

**b)** Il ressort d'un contrat de bail produit en première instance que D.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ ont loué à W.\_\_\_\_\_, pour une durée déterminée, du 1<sup>er</sup> mai 2017 au 30 juin 2018, un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble en cause, pour un loyer mensuel net de 1'250 francs. Par l'analyse des états locatifs au dossier, il apparaît que le locataire précédent payait un loyer net de 1'080 fr. par mois. On ignore, en revanche, qui a pris l'initiative de mettre un terme au contrat de ce dernier.

**c)** A une date que l'instruction n'a pas pu déterminer - mais qui est forcément antérieure au 28 novembre 2017 -, la gérance a offert à la location, sur son site Internet, un appartement de deux pièces au deuxième étage de l'immeuble litigieux, libre dès le 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'annonce indiquait qu'il s'agissait d'un bail de durée déterminée, avec un loyer de 958 fr. par mois, charges en sus. Il ressort des états locatifs versés au dossier, ainsi que de l'annonce elle-même, que ce logement correspond à celui loué par K.\_\_\_\_\_, pour un loyer mensuel net de 958 francs. Lors de son interrogatoire en première instance, N.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'elle avait contacté à ce sujet la gérance, qui lui aurait confirmé que ce logement était offert à la location pour une durée déterminée, soit jusqu'en août 2018. En interrogeant K.\_\_\_\_\_ au début du mois de novembre 2017, celui-ci lui aurait confié que le propriétaire souhaitait y loger quelqu'un de sa famille. Selon les indications figurant à

l'état locatif, l'échéance du bail de ce locataire était fixée au 30 septembre 2018.

**d)** Lors de son interrogatoire par les premiers juges, N. \_\_\_\_\_ a également fait état d'une conversation qu'elle aurait eue au mois de novembre 2017 avec le père de l'une de ses anciennes voisines, à savoir B.C. \_\_\_\_\_. Celui-ci lui aurait rapporté que sa fille A.C. \_\_\_\_\_ avait autrefois vécu dans l'appartement actuellement occupé par H. \_\_\_\_\_. D'un téléphone avec A.C. \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_ aurait alors appris que celle-ci avait été au bénéfice d'un contrat de durée déterminée, qui stipulait un loyer qui avait doublé par rapport à celui du locataire précédent, raison pour laquelle elle l'avait contesté. Ledit loyer aurait été ramené de 1'500 fr. à 1'150 fr. au terme de négociations lors desquelles la gérance lui aurait signifié que son bail ne serait pas reconduit. N. \_\_\_\_\_ aurait également appris, toujours de la bouche d'A.C. \_\_\_\_\_, qu'avant que H. \_\_\_\_\_ emménage dans cet appartement, celui-ci aurait été loué, toujours pour une durée déterminée, à un certain B. \_\_\_\_\_, qui aurait accepté un loyer de 1'500 fr. par mois. A.C. \_\_\_\_\_ aurait été informée par la gérance que le bail était de durée déterminée parce qu'il y aurait de gros travaux et que la maison devrait peut-être être vidée.

L'examen des états locatifs produits en première instance permet de retenir qu'en 2012, l'appartement actuellement occupé par H. \_\_\_\_\_ était loué à L. \_\_\_\_\_, pour un loyer de 825 fr. par mois. Lui a succédé B.C. \_\_\_\_\_, vraisemblablement à compter du 16 juin 2013, lequel a contesté son loyer initial. Puis, dès le 1<sup>er</sup> octobre 2014, ce logement a été cédé à bail à B. \_\_\_\_\_, jusqu'au 31 août 2015 ; le loyer était alors de 1'500 fr. par mois.

**e)** Il ressort de l'état locatif, au 31 octobre 2017, des trois appartements que W. \_\_\_\_\_ possède à l'avenue [...], à Lausanne, que les baux y relatifs ont débuté respectivement les 1<sup>er</sup> janvier 2006, 1<sup>er</sup> octobre 2017 et 1<sup>er</sup> novembre 2012 et se renouvellent d'année en année, sauf résiliation signifiée moyennant préavis de quatre mois. Annuellement, ces

objets rapportent au bailleur des loyers qui oscillent entre 174 fr. 45 et 240 fr. par mètre carré.

**17. a)** Le 15 mars 2017, N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête dirigée contre W.\_\_\_\_\_, tendant principalement à ce que la résiliation de bail signifiée le 20 février 2017 soit annulée, subsidiairement à ce qu'une prolongation de bail leur soit accordée.

La commission de conciliation a tenu audience le 12 mai 2017. Après avoir vainement tenté la conciliation, elle a soumis aux parties, le 17 mai 2017, une proposition de jugement dans laquelle elle a annulé le congé. W.\_\_\_\_\_ s'y est opposé le 31 mai 2017 et une autorisation de procéder lui a été délivrée le 7 juin suivant.

**b)** Par demande du 6 juillet 2017, W.\_\_\_\_\_ a ouvert action devant le Tribunal des baux, en concluant, avec suite de frais et dépens, en substance, à ce qu'il soit dit que le contrat de bail et son avenant le liant à N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ avait été valablement résilié pour le 31 mars 2018 (I), qu'aucune prolongation n'était accordée aux locataires (II) et que ceux-ci devaient quitter, rendre libre de tout objet et nettoyer l'appartement litigieux le 31 mars 2018 à midi au plus tard (III).

Le 5 octobre 2017, N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont déposé une réponse, au terme de laquelle ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et, reconventionnellement, à ce que la résiliation du bail les liant à W.\_\_\_\_\_ soit annulée (I), subsidiairement à ce qu'une première prolongation du bail de deux ans leur soit accordée (II).

Par avis du 6 novembre 2017, le Président du Tribunal des baux (ci-après : le Président) a, sur réquisition de N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_, ordonné à W.\_\_\_\_\_ de produire diverses pièces, notamment l'état locatif de l'immeuble litigieux depuis 2008 (pièce 151) et l'état locatif de l'immeuble sis à l'avenue [...], à Lausanne, depuis 2012 (pièce 156).

Le 30 octobre 2017, W.\_\_\_\_\_ a déposé une réplique, au pied de laquelle il a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ dans leur réponse. Il a en outre produit, le même jour, l'état locatif de l'immeuble litigieux au 31 octobre 2017.

Par courrier du 9 novembre 2017, le conseil de N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ s'est plaint de ce que l'état locatif produit était incomplet, dès lors qu'il ne permettait pas de savoir qui avait occupé les divers logements depuis 2008 et à quelles conditions. Il a dès lors réitéré sa requête de production des pièces 151 et 156. Il a en outre sollicité la production de diverses pièces en mains de la gérance, dont le bail à loyer conclu entre W.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_, ainsi que les lettres de résiliation adressées aux précédents locataires ayant occupé l'appartement de cette dernière, de même que l'appartement de H.\_\_\_\_\_.

Par avis du 10 novembre 2017, le Président a fait droit aux réquisitions de production de pièces susmentionnées.

Le 16 novembre 2017, N.\_\_\_\_\_ et Y.\_\_\_\_\_ ont déposé une duplique, au pied de laquelle ils ont confirmé les conclusions prises dans leur réponse.

W.\_\_\_\_\_ a confirmé ses conclusions par courrier du 21 novembre 2017. Le même jour, il a notamment produit le contrat de bail de D.\_\_\_\_\_, des lettres de résiliation concernant l'appartement de H.\_\_\_\_\_, ainsi que des documents censés rendre compte de l'état locatif de l'immeuble litigieux et de l'immeuble de l'avenue [...] depuis l'année 2012, respectivement depuis 2013. Les seules rubriques qui figurent sur ces derniers documents sont les numéros de référence, l'étage de l'appartement, le nom du locataire, le montant du loyer net et des charges annualisés, ainsi que, parfois, certaines remarques complémentaires, comme la mention « sortie acceptée », accompagnée d'une date, sans autre précision. Il en ressort notamment qu'un appartement au troisième

étage de l'immeuble de l'avenue [...] aurait été vacant, avant d'être reloué dès le 15 janvier 2017.

**c)** Le 28 novembre 2017, une audience a été tenue en présence des parties et de leurs conseils. A cette occasion, les témoins R.\_\_\_\_\_, H.\_\_\_\_\_ et E.\_\_\_\_\_ ont été entendus. W.\_\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ ont en outre été interrogés en qualité de parties. Les locataires prénommés ont à nouveau requis la production de la pièce 151, ainsi que des pièces ayant fait l'objet de l'avis du Président du 10 novembre 2017, estimant que celles-ci avaient été produites de manière incomplète ; ils ont également sollicité l'assignation et l'audition de deux nouveaux témoins, à savoir K.\_\_\_\_\_ et A.C.\_\_\_\_\_, et ont réitéré leur requête tendant à ce qu'il soit procédé à une inspection locale. S'estimant suffisamment renseignés sur les faits pertinents de la cause, les premiers juges ont rejeté ces réquisitions de preuves et ont clos l'instruction.

Les débats se sont poursuivis à l'audience du 13 février 2018, lors de laquelle l'instruction a été brièvement réouverte aux fins de recevoir une pièce nouvelle produite par W.\_\_\_\_\_.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi vaudoise d'organisation judiciaire du

12 décembre 1979 ; RSV 173.01]), 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).

**1.2** En l'espèce, formé en temps utile – compte tenu des fêtes estivales (art. 145 al. 1 let. b CPC) – par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

## **2.**

**2.1** 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 115, spéc. p. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., p. 135).

## **2.2**

**2.2.1** 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 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).

**2.2.2** En l'espèce, les pièces produites par les appelants à l'appui de leur appel sont recevables, dès lors qu'il s'agit de pièces de forme.

## **2.3**

**2.3.1** Conformément à l'art. 316 al. 3 CPC, l'instance d'appel peut librement décider d'administrer des preuves : elle peut ainsi ordonner que des preuves administrées en première instance le soient à nouveau devant elle, faire administrer des preuves écartées par le tribunal de première instance ou encore décider l'administration de toutes autres preuves. Cette disposition ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. Il s'ensuit que l'autorité d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé présentée par l'appelant si celui-ci n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée, si la preuve n'a pas été régulièrement offerte, dans les formes et les délais prévus par le droit de procédure, ou si elle ne porte pas sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6 et les références) ; elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat de l'appréciation des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 et les arrêts cités ; TF 5A\_86/2016 du 5 septembre 2016 consid. 3.1). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, CPC commenté, 2011, n. 9 ad art. 316 CPC).

**2.3.2** En l'espèce, les appelants sollicitent des mesures d'instruction qui ont déjà été requises devant les premiers juges, à savoir la production en main de l'intimé et de la régie, d'une part, des « états locatifs complets

et détaillés des immeubles sis [...] et [...], à Lausanne, depuis 2008, respectivement 2012 » (pièces 151 et 156), et, d'autre part, des lettres de résiliation adressées aux précédents locataires ayant occupé les appartements de H.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_ ; ils requièrent en outre l'assignation et l'audition en qualité de témoin de K.\_\_\_\_\_ et d'A.C.\_\_\_\_\_.

Il convient d'observer d'emblée que l'intimé a déjà produit les états locatifs des deux immeubles précités au 31 octobre 2017, ainsi que des documents censés rendre compte desdits états locatifs depuis 2012 pour l'immeuble litigieux, respectivement depuis 2013 pour l'immeuble de l'avenue [...]. Il a en outre produit les lettres de résiliation adressées aux précédents locataires de l'appartement de H.\_\_\_\_\_. Pour le surplus, les mesures d'instruction requises par les appelants n'apparaissent pas pertinentes pour l'appréciation juridique de la cause, pour les motifs qui seront exposés ci-après (cf. *infra* consid. 4). Partant, il n'y a pas lieu d'y donner suite.

### **3.**

**3.1** Invoquant simultanément une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 271 CO, les appelants reprochent aux premiers juges d'avoir considéré que les résiliations de bail qui leur ont été signifiées le 20 février 2017 pour le 31 mars 2018 étaient valables.

### **3.2**

**3.2.1** Lorsque le bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (TF 4A\_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ; TF 4A\_167/2012 du 2

août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A\_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (TF 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 ; TF 4A\_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3 ; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou en faveur de ses proches parents ou alliés (TF 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5 ; TF 4A\_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

**3.2.2** La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la

bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108 ; sur les cas typiques d'abus de droit : ATF 135 III 162 consid. 3.3.1 p. 169). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fautive (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1) ou que l'intérêt de celui-ci au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A\_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2 ; TF 4A\_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6). Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux ; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (TF 4A\_18/2016 précité consid. 3.2 ; TF 4A\_484/2012 précité consid. 2.3.1 et les arrêts cités).

Pour pouvoir examiner si le congé ordinaire contrevient ou non aux règles de la bonne foi (art. 271 et 271a CO), il faut déterminer quel est le motif de congé invoqué par le bailleur. Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497 ; ATF

138 III 59 consid. 2.1 p. 62). Des faits survenus ultérieurement ne sont en effet pas susceptibles d'influer *a posteriori* sur cette qualification ; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine* p. 62 ; TF 4A\_67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1 ; TF 4A\_430/2013 du 14 février 2014 consid. 2 ; TF 4A\_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4).

En vertu de l'art. 271. al. 2 CO, le congé ne doit être motivé que si l'autre partie le demande. La motivation du congé revêt toutefois une importance décisive lorsqu'il s'agit de décider si le congé est contraire aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). La motivation peut en principe encore être indiquée devant le tribunal de première instance, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC ; ATF 138 III 59 consid. 2.3). La détermination du sens et de la portée du motif s'effectue conformément aux principes généraux en matière d'interprétation des manifestations de volonté (ATF 127 III 444 consid. la p. 445). Il ne faut donc pas s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont le bailleur a pu se servir (art. 18 al. 1 CO).

Il n'y a abus de droit, et partant violation de l'art. 271 al. 1 CO, que lorsqu'il existe une disproportion grossière entre les intérêts légitimes respectifs du bailleur et du locataire (ATF 136 III 190 consid. 2 ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 p. 744).

### **3.3**

**3.3.1** Les appelants exposent que le motif du congé invoqué par l'intimé - à savoir le besoin propre de l'appartement en cause pour y loger son fils E.\_\_\_\_\_ à compter du début de ses études universitaires à Lausanne - n'aurait pas été démontré de manière convaincante, de sorte qu'il s'agirait d'un prétexte. Ils font valoir que seul le fils et la fille de l'intimé auraient confirmé ce motif et reprochent aux premiers juges d'avoir pris les déclarations de ces derniers «pour argent comptant». Ils

relèvent, en substance, qu'un étudiant en avant-dernière année de gymnase ne pourrait pas d'ores et déjà savoir où ni quelle matière il entendrait étudier par la suite, « dès lors qu'il est notoire que les étudiants choisissent leur faculté la dernière année du gymnase ». Ensuite, ils exposent qu'un autre appartement de l'intimé était vacant lors de la résiliation litigieuse, en particulier un logement de trois pièces à l'avenue [...] ; bien que celui-ci fût libre « trop tôt », ils estiment qu'il aurait suffi à l'intimé, pour y loger son fils, de conclure divers contrats de durée déterminée jusqu'en septembre 2018, plutôt que de résilier le bail en cause ; selon eux, le fait que le loyer de ce logement n'était pas le plus bas du patrimoine immobilier de l'intimé ne serait pas davantage déterminant, dès lors que ce dernier aurait pu limiter son dommage en procédant comme pour sa fille H.\_\_\_\_\_, soit en faisant occuper ledit logement non seulement par son fils mais également par deux colocataires. Les appelants se prévalent également du fait qu'une autre chambre appartenant à l'intimé était vacante au moment de la résiliation litigieuse, à savoir une chambre dont le bail avait été résilié le 30 janvier 2017 pour le 30 avril 2017 dans l'appartement occupé en colocation par H.\_\_\_\_\_. Ils invoquent enfin que même si la Cour de céans devait retenir que le motif réel de la résiliation aurait été le besoin propre de l'intimé, le congé devrait être annulé au motif qu'il serait contraire à la bonne foi. Ils soutiennent à cet égard que la résiliation aurait été prématurée, dès lors qu'il serait inconcevable que E.\_\_\_\_\_ eût déjà connu ses projets plus de 18 mois avant la rentrée universitaire de septembre 2018. En particulier, le fait que l'intimé ait indiqué dans un premier temps que son fils allait poursuivre \_\_\_\_\_ des \_\_\_\_\_ études « à l'université » au lieu de « l'EPFL » serait de nature à démontrer que le motif invoqué n'était pas crédible.

**3.3.2** Les premiers juges ont retenu que le motif invoqué par l'intimé avait été confirmé de manière convaincante par E.\_\_\_\_\_ et sa soeur H.\_\_\_\_\_. En particulier, ils ont relevé que les résultats scolaires de E.\_\_\_\_\_, en février 2017, lui permettaient de compter avec le fait qu'il pourrait débiter des études universitaires en automne 2018 et qu'il était fréquent que de nombreux jeunes résidant en Valais « s'exilent » dans la

région lausannoise pour poursuivre leurs études afin de s'éviter de longs trajets. D'ailleurs, la réalité du motif invoqué était, selon ces magistrats, corroborée par des circonstances postérieures au congé, en ce sens qu'il était établi, au moment de l'instruction de première instance, que E.\_\_\_\_\_ avait procédé à une pré-inscription à l'EPFL. Les premiers juges ont ensuite observé que l'intimé avait clairement expliqué les raisons qui l'avaient amené à porter son choix sur l'appartement en question : dès lors que le logement serait mis à disposition de son fils gratuitement, il lui importait, dans le cadre de la gestion de son patrimoine, que le loyer « sacrifié » soit le plus bas possible ; il n'avait en outre jamais songé à installer son fils dans l'un des logements qu'il possédait à l'avenue [...], en raison de l'emplacement idéal dont jouissait l'immeuble en cause, sis à l'avenue [...], pour les étudiants se rendant sur le campus de Dorigny. Les premiers juges ont encore retenu que de fait, le loyer que les appelants payaient à l'intimé était le plus bas de l'immeuble sis à l'avenue [...] et qu'il était inférieur à celui que l'intimé retirait de la location des appartements sis à l'avenue [...].

### **3.3.3** L'analyse des premiers juges peut être confirmée.

En premier lieu, on ignore d'où vient l'affirmation « prétendument notoire » que les étudiants ne choisiraient qu'en dernière année de gymnase leur faculté et lieu d'études universitaires. Si c'est peut être le cas de certains étudiants, il n'en demeure pas moins que bon nombre de gymnasiens ont déjà une idée assez concrète – si ce n'est définitive – de ce qu'ils veulent étudier, et dans quel lieu, au cours de leur première ou deuxième année de gymnase. Ainsi, il est tout à fait crédible que lors de sa deuxième année de gymnase, E.\_\_\_\_\_ ait décidé de poursuivre un cursus universitaire à Lausanne, ce qui est d'ailleurs fréquent pour les étudiants originaires du Valais. On ne saurait suivre les appelants lorsqu'ils soutiennent que les projets de vie de E.\_\_\_\_\_ au moment de son audition auraient été flous. Outre le fait que celui-ci a confirmé – de manière convaincante selon les premiers juges – son intention d'étudier à l'EPFL à compter de la rentrée universitaire de 2018, il a entrepris diverses démarches à cette fin, notamment en s'inscrivant à

une journée d'information pour les étudiants organisée en novembre 2017 ou en déposant une pré-inscription en ligne pour effectuer un bachelor dans cet établissement, ce qui corrobore le fait que son projet d'études était sérieux et concret. A cet égard, c'est à tort que les appelants prétendent qu'il n'y aurait pas lieu de tenir compte de ces démarches, au motif qu'elles auraient été réalisées postérieurement au congé. Afin d'interpréter les intentions du bailleur au moment de la résiliation, la jurisprudence admet en effet de prendre en considération des faits survenus ultérieurement (cf. *supra* consid. 3.2.2).

En second lieu, c'est en vain que les appelants cherchent à démontrer que le congé contreviendrait aux règles de la bonne foi, au motif que l'intimé aurait disposé de solutions alternatives pour loger son fils durant ses études. S'agissant de l'appartement qui aurait été disponible à l'avenue [...], comme l'ont retenu les premiers juges, il a été établi que les loyers de cet immeuble étaient plus élevés que celui des appelants, et qu'en sus la localisation était nettement moins pratique pour un étudiant universitaire. De même, au sujet de la chambre qui était brièvement à disposition dans la colocation de H.\_\_\_\_\_, le souhait des enfants de ne pas vivre ensemble est légitime. Quoi qu'il en soit, contrairement à ce que semblent invoquer les appelants, ce n'est pas parce que l'intimé n'a pas imposé à son fils E.\_\_\_\_\_ de faire un trajet plus long pour se rendre à l'université ou de vivre en colocation avec sa sœur que le motif invoqué serait contraire à la bonne foi. Une telle conclusion ne peut pas davantage être tirée du fait que l'intimé n'a pas choisi de mettre à disposition de son fils l'appartement de l'avenue [...], en le louant dans le même temps à deux colocataires pour « limiter son dommage ». Il n'y a pas non plus lieu de retenir, comme le soutiennent les appelants, que l'intimé « mentirait » dans la mesure où il aurait tout d'abord indiqué que son fils allait « à l'université » avant d'affirmer ensuite qu'il irait à « l'EPFL ». En effet, comme l'ont relevé les premiers juges, parler d'études universitaires en rapport avec l'enseignement de l'EPFL, dont le campus est voisin de celui de l'Université de Lausanne, procède d'une facilité de langage notoirement répandue. On ne saurait déduire de

cette facilité de langage que le motif avancé par l'intimé serait un prétexte.

En définitive, c'est à raison que les premiers juges ont considéré que le congé litigieux n'était pas contraire aux règles de la bonne foi, étant rappelé que selon la jurisprudence, le seul fait qu'une résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant à cet égard (cf. *supra* consid. 3.2.2). Par conséquent, le grief des appelants doit être rejeté.

### **3.4**

**3.4.1** Les appelants exposent que les congés devraient être également annulés au motif qu'il existerait une disproportion manifeste des intérêts en présence. En particulier, dans la balance des intérêts, ils font valoir que l'appelante loue l'appartement en question depuis plus de trente ans, qu'elle a des liens forts avec le quartier, que son salaire n'est pas très élevé, qu'elle souffre de problèmes de santé et qu'il faudrait tenir compte de la pénurie de logements ayant cours actuellement. A l'inverse, l'intimé n'aurait, selon eux, aucun intérêt qu'il conviendrait de protéger. Ils estiment, en particulier, que E. \_\_\_\_\_ aurait pu occuper l'appartement de l'avenue [...] et, bien que celui-ci soit plus éloigné de l'EPFL, qu'il aurait très bien pu faire les trajets supplémentaires avec les transports publics. Ils soutiennent ensuite que E. \_\_\_\_\_ aurait pu également partager en colocation l'appartement qu'occupait sa soeur, le fait que les enfants ne souhaiteraient pas vivre dans le même appartement ne devant, selon eux, pas être protégé.

**3.4.2** En l'espèce, il faut rappeler que selon la jurisprudence fédérale, un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin. Pour statuer sur la validité d'un congé, il ne faut ainsi examiner que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux, une telle pesée des intérêts

n'intervenant que dans l'examen de la prolongation du bail (cf. *supra* consid. 3.2.2).

Au vu de ce qui précède, l'analyse des premiers juges peut être confirmée. Pour les motifs déjà exposés, c'est à raison que ceux-ci ont retenu que l'intimé disposait d'un intérêt réel à récupérer l'appartement litigieux pour y loger son fils E.\_\_\_\_\_ durant ses études. Dans cette mesure, un prétendu intérêt prépondérant des locataires au maintien du bail est sans pertinence en ce qui concerne l'appréciation de la validité des congés. Au demeurant, on relèvera que si l'appelante « loue » certes le bien en question depuis trente ans, elle ne « l'occupe » pas depuis trente ans. Selon ses propres déclarations, elle a en effet séjourné régulièrement à l'étranger et a aussi occupé, durant plusieurs années, un autre appartement à Lausanne avec son compagnon, ce qui permet de relativiser quelque peu son attachement au logement litigieux tel qu'elle l'a allégué. On observera enfin que contrairement à ce que semblent soutenir les appelants, le fait que des appartements auraient été libérés durant la procédure et qu'aucun n'aurait été offert à l'appelante ne permet nullement de remettre en cause l'intérêt qu'avait le bailleur à mettre l'appartement litigieux à disposition de son fils. Or seul cet intérêt est déterminant en l'espèce pour apprécier la validité des congés. Il s'ensuit que le grief des appelants doit être rejeté.

#### **4.**

**4.1** Les appelants invoquent une violation de leur droit d'être entendu et de leur droit à la preuve.

**4.2** Selon l'art. 53 al. 1 CPC, les parties ont le droit d'être entendues. Le droit d'être entendu inclut celui de faire administrer des preuves à l'appui de ses demandes ou défenses en justice (art. 29 al. 2 Cst. [Constitution fédérale du 18 avril 1999 ; RS 101] ; Schweizer, CPC Commenté, op. cit., n. 1 ad art. 152 CPC). Le droit à la preuve, découlant de l'art. 152 al. 1 CPC, n'existe que s'il s'agit d'établir un fait pertinent, qui n'est pas déjà prouvé, par une mesure probatoire adéquate, laquelle a été

régulièrement offerte en temps utile selon les règles de la procédure (ATF 138 V 125 consid. 2.1 ; ATF 135 I 187 consid. 2.2 ; TF 8C\_558/2016 du 4 mai 2017 consid. 5.2 ; TF 4A\_381/2016 du 29 septembre 2016 consid. 3.1.2). Par moyens de preuve « adéquats », il faut comprendre ceux qui sont aptes à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, autrement dit dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (Schweizer, op. cit. n. 8 ad art. 152 CPC). Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées.

Le juge ne peut refuser une mesure probatoire que lorsqu'il est parvenu à se forger une conviction exempte d'arbitraire sur la base des preuves déjà recueillies et qu'il conclut sans arbitraire que la mesure requise ne conduirait pas à modifier sa conviction (ATF 134 I 140 consid. 5.3 ; ATF 133 III 295 consid. 7.1 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6 ; ATF 114 II 289 consid. 2a). Le droit à la preuve ne s'oppose pas à ce que l'autorité mette un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 141 I 60 consid. 3.3 ; ATF 140 I 285 consid. 6.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; ATF 136 I 229 consid. 5.3 ; ATF 134 I 140 consid. 5.3) ou lorsque le moyen de preuve n'est d'emblée pas susceptible de prouver l'allégation (TF 5A\_645/2016 du 18 mai 2017 consid. 3.2.1).

**4.3** Les appelants soutiennent que ce serait à tort que les premiers juges auraient refusé la production complète des pièces requises 151 et 156, à savoir des états locatifs de l'immeuble en cause et de l'immeuble sis à l'avenue [...] depuis 2008, respectivement depuis 2012. Il en irait de même des témoignages de K.\_\_\_\_\_ et A.C.\_\_\_\_\_, ainsi que des lettres de résiliation adressées aux précédents locataires ayant occupé les appartements de H.\_\_\_\_\_ et D.\_\_\_\_\_. De l'avis des appelants, ces éléments seraient de nature à démontrer que la volonté réelle de l'intimé était « d'augmenter massivement ses loyers ».

**4.4** Les premiers juges ont considéré que les états locatifs produits par l'intimé et sa gérance suffisaient à renseigner le tribunal, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de donner suite à la requête des appelants tendant à ce que ces titres fussent complétés, cette requête relevant manifestement d'une tentative prohibée de recherche indéterminée de preuves (« fishing expedition »). Quant au témoignage d'A.C.\_\_\_\_\_, les premiers juges ont relevé qu'il avait été établi que le père de celle-ci, B.C.\_\_\_\_\_, avait été locataire de l'appartement qu'occupe H.\_\_\_\_\_ entre juin 2013 et septembre 2014, qu'il avait contesté son loyer initial, avec succès selon les appelants, et qu'il était aussi établi qu'un certain B.\_\_\_\_\_ lui avait succédé, pour un loyer non contesté de 1500 fr. par mois. Quoi qu'il en soit, les premiers juges ont estimé qu'il importait peu de savoir si les contrats conclus avec B.C.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ l'étaient pour une durée déterminée, dès lors que les appelants essayaient en vain de démontrer que l'intimé se servait de contrats de durée déterminée afin de dissuader ses locataires de contester les loyers. Ils ont notamment observé à cet égard que, tant dans l'immeuble de l'avenue [...] que dans celui de l'avenue [...], l'intimé conservait des locataires qui payaient des loyers objectivement modestes, et que de toute manière, même si l'on devait considérer que dans tel ou tel cas le comportement de l'intimé pourrait prêter le flanc à la critique, il n'en demeurerait pas moins qu'il serait absolument insoutenable d'en inférer que, de manière constante et répétée, et y compris dans la présente affaire, celui-ci aurait procédé au mépris des règles de la bonne foi.

**4.5** Les considérations qui précèdent peuvent être confirmées dans leur intégralité, tant pour la production des documents complémentaires requis que pour l'audition des témoins K.\_\_\_\_\_ et A.C.\_\_\_\_\_. Pour les motifs déjà exposés, les preuves au dossier démontrent à satisfaction que c'est pour pouvoir mettre l'appartement litigieux à disposition de son fils que l'intimé a résilié le contrat de bail des appelants, comme il l'a d'ailleurs fait valoir dès l'origine. On ne saurait inférer un autre motif de congé de la manière dont l'intimé aurait prétendument agi dans le cadre d'autres relations contractuelles. Partant,

c'est à raison que les premiers juges ont rejeté les réquisitions de preuves précitées, celles-ci ne concernant pas le bail en cause et n'étant pas pertinentes pour apprécier la validité du congé *in casu*. Il s'ensuit que le grief tiré d'une prétendue violation du droit d'être entendu et du droit à la preuve est inconsistant et doit être rejeté.

## 5.

**5.1** Invoquant simultanément une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 272 CO, les appelants remettent en cause la durée de la prolongation de bail qui leur a été octroyée par les premiers juges.

**5.2** La prolongation du bail a normalement pour but de donner au locataire du temps pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins d'adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b pp. 448 ss. ; TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2a). La pesée des intérêts en présence imposée par l'art. 272 al. 2 *in initio* CO implique que l'on ait égard aux intérêts des deux cocontractants. Pour ce qui est du bailleur, il ne faut pas tenir compte uniquement de son besoin propre et urgent d'utiliser les locaux (art. 272 al. 2 let. d CO), mais aussi de sa situation personnelle, familiale et financière (art. 272 al. 2 let. c CO). Le besoin urgent du bailleur n'est en effet qu'une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts. L'énumération de l'art. 272 al. 2 CO n'étant pas exhaustive, il est possible de prendre en considération tous les intérêts financiers du bailleur (TF 4A\_447/2015 du 31 mars 2016 consid. 5.3.1, publié in ATF 142 III 336 ; TF 4C.139/2000 précité consid. 2b et les références à la doctrine). Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation de bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation,

consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195 ; ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230).

**5.3** Les appelants soutiennent que la durée de la prolongation accordée par les premiers juges – 15 mois – serait largement insuffisante. Ils estiment que ceux-ci n'auraient pas suffisamment pris en compte les liens étroits que l'appelante aurait tissé avec le quartier depuis trente ans, de même que son état de santé précaire. Au contraire, le Tribunal des baux aurait, selon eux, accordé trop d'importance au fait que la résiliation avait été donnée plusieurs mois à l'avance, dès lors qu'il ne ressortirait pas du dossier que l'intimé leur aurait permis de résilier leur contrat de manière anticipée pour qu'ils ne fussent pas confrontés au risque d'un double loyer. Pour ces différents motifs, les appelants estiment qu'une prolongation de quatre ans devrait leur être accordée, ou à tout le moins une première prolongation au 20 juin 2019.

**5.4** Les premiers juges ont retenu que l'intérêt du bailleur était d'ordre pratique, soit assurer un logement à son fils pour le début de ses études universitaires en automne 2018 afin de lui éviter de faire quotidiennement les trajets entre Sion et Lausanne. Ils ont également relevé que l'intimé pourrait trouver une solution provisoire sans que son fils doive prendre un bail auprès d'un tiers. Ainsi en cas de prolongation, il serait possible d'exiger de l'intimé qu'il mette provisoirement à disposition de son fils l'appartement occupé précédemment par K.\_\_\_\_\_, que la gérance avait proposé à la location pour une durée déterminée jusqu'en août 2018, respectivement l'appartement loué par D.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ pour une durée déterminée jusqu'au 30 juin 2018. Ces difficultés pratiques

pourraient ainsi être surmontées au sacrifice de l'intérêt économique que faisait valoir l'intimé qui souhaitait pouvoir loger son fils au moindre coût possible. Au vu de la durée de la relation contractuelle et de la pénurie de logements d'une part, et des intérêts du bailleur d'autre part, les premiers juges ont donc considéré que le bail pouvait être prolongé.

Cela étant, les premiers juges ont estimé qu'il n'y avait pas lieu à long terme d'attendre une modification de circonstances propre aux parties, de sorte qu'il se justifiait d'opter d'emblée en faveur de l'octroi d'une seule prolongation. Ils ont relevé que s'il paraissait indéniable que l'appelante était attachée à son appartement, à l'immeuble ainsi qu'au quartier, ses nombreux voyages et longues absences passées tendaient à démontrer qu'elle n'y avait pas tissé des liens sociaux particulièrement intenses. Ils ont observé que l'appelante n'alléguait pas non plus que ses parents habiteraient à proximité ou qu'elle aurait des difficultés à se rendre chez eux ou au chevet de sa soeur hospitalisée si elle devait loger dans un autre quartier de Lausanne. Par ailleurs, les conditions de revenu de l'appelante, qui pouvaient être qualifiées de satisfaisantes, ne constituaient pas davantage un obstacle dirimant à la recherche d'un nouveau logement, pas plus que ses prétendus problèmes de santé dont il était relevé qu'ils étaient très peu documentés et qu'ils ne l'empêchaient pas d'assumer des obligations professionnelles à hauteur de 80%. En outre, le loyer objectivement modeste dont s'acquittait l'appelante ne la dispensait pas d'étendre ses recherches à des loyers plus élevés mais compatibles avec ses ressources, puisque la prolongation du bail n'avait pas pour objectif de permettre au locataire de continuer de bénéficier de conditions avantageuses. Enfin, l'appelante avait bénéficié de fait d'une prolongation, le congé lui ayant été signifié plus d'une année avant l'échéance. Au vu de ces différents éléments, les premiers juges ont ainsi considéré qu'une prolongation de quinze mois, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2019, constituait une mesure qui tenait compte de manière adéquate des intérêts divergents des parties.

**5.5** L'appréciation des premiers juges peut être là encore confirmée.

Contrairement à ce que soulèvent les appelants, le Tribunal des baux a bel et bien pris en compte les liens de l'appelante avec le quartier, tout en tempérant cet élément en raison de ses longues absences. De même, il a relevé que l'appelante se prévalait de son état de santé précaire, tout en constatant que cela ne l'empêchait pas d'exercer une activité professionnelle et ne constituait pas un obstacle dirimant à ce qu'elle déménage dans un autre quartier de Lausanne. Enfin, il a en effet été relevé que la résiliation du bail avait été notifiée plus d'une année à l'avance. Cela étant, les premiers juges n'ont toutefois pas accordé, comme le soutiennent les appelants, une « importance démesurée » à tel ou tel critère, mais ils ont procédé à une pondération de tous ces éléments mis ensemble.

En définitive, les appelants ne démontrent pas que les premiers juges auraient violé l'art. 272 CO et la jurisprudence fédérale en la matière, de sorte que leur grief doit être rejeté.

**6.** Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 853 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens.

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

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 853 fr. (huit cent cinquante-trois francs), sont mis à la charge des appelants N. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Me Xavier Rubli (pour N. \_\_\_\_\_ et Y. \_\_\_\_\_),
- M. W. \_\_\_\_\_,

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

- M. le Président 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).

Le greffier :