

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 25 janvier 2019

Composition : M: ABRECHT, président
MM. Hack et Stoudmann, juges
Greffière : Mme Cuérel

* * * * *

Art. 271a al. 3 CO

Statuant sur l'appel interjeté par et **B.S.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 18 juin 2018 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **M.**_____, **C.J.**_____ et **B.J.**_____, tous trois à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 18 juin 2018, le Tribunal des baux a prononcé que les résiliations de bail adressées par les demandeurs C.S._____ et B.S._____ à la défenderesse M._____ le 12 septembre 2017 pour le 1^{er} avril 2018, relatives à l'appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée et à la place de parc extérieure n° 2 sis avenue [...], à [...], étaient annulées (I), a prononcé que les résiliations de bail adressées par les demandeurs aux défendeurs C.J._____ et B.J._____ le 12 septembre 2017 pour le 1^{er} avril 2018, relatives à l'appartement de cinq pièces au troisième étage et à la place de parc extérieure n° 4 sis avenue [...], à [...], étaient annulées (II), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que comme les résiliations de bail destinées à M._____ avaient été signifiées pendant le délai de protection triennal de l'art. 271a al. 1 let. e CO, il appartenait aux bailleurs d'établir un besoin urgent pour eux-mêmes ou pour leurs proches d'utiliser les locaux pour que ces congés soient valables. Ils ont admis que [...], fille de C.S._____ et B.S._____, avait l'intention d'habiter dans l'immeuble de ses parents, mais ont nié le caractère urgent de ce projet de vie. Concernant les congés adressés aux époux B.J._____, les premiers juges ont relevé qu'ils avaient été notifiés alors que deux procédures judiciaires en lien avec les baux litigieux étaient encore pendantes, de sorte qu'il appartenait également aux bailleurs de démontrer un besoin urgent pour eux-mêmes ou un proche. Relevant la proximité des résiliations avec un arrêt de l'autorité de recours confirmant l'annulation d'un précédent congé, l'autorité de première instance a considéré que [...] n'avait pas urgemment besoin d'occuper l'appartement en cause.

B. Par acte du 9 novembre 2018, C.S._____ et B.S._____ ont interjeté appel contre le jugement précité. Ils ont conclu, sous suite de

frais et dépens, principalement à la réforme du dispositif en ce sens qu'il soit prononcé que les résiliations de bail adressées aux époux B.J. _____ et à M. _____ sont valables, qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée, qu'il soit constaté que les baux ont pris fin au 1^{er} avril 2018, qu'ordre soit donné aux locataires de restituer les biens loués immédiatement, ou à l'issue d'une éventuelle prolongation de bail, et que l'expulsion soit prononcée à défaut d'exécution dans le délai imparti. A titre subsidiaire, ils ont conclu à l'annulation du jugement attaqué. Ils n'ont produit aucune pièce hormis la décision entreprise.

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

1. a) Le 30 août 1974, B.J. _____, en qualité de locataire, et le [...], en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces, avec cave et galetas, au 3^e étage de l'immeuble sis avenue [...], à [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} octobre 1974 au 1^{er} octobre 1975, renouvelable d'année en année sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre partie quatre mois à l'avance. Il prévoit un loyer mensuel de 900 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 100 fr. en sus. Un avenant signé le 13 mai 1983 a modifié l'échéance du bail au 1^{er} avril de chaque année.

Le 14 juillet 1986, les mêmes parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la place de parc n° 4 de l'immeuble précité. Le contrat a été conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} août 1986 au 1^{er} avril 1988, renouvelable d'année en année, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre partie quatre mois à l'avance. il prévoit un loyer mensuel de 40 fr., augmenté à 50 fr. dès le 1^{er} avril 1990, selon notification de hausse de loyer du 13 novembre 1989.

Le loyer de l'appartement a été augmenté à plusieurs reprises. La dernière notification de hausse de loyer est datée du 12 novembre

2008 et fixe le loyer à 1'364 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2009, acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 150 fr. en sus.

b) Le 30 décembre 1986, [...], en qualité de locataire, et le [...], en qualité de bailleur, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de cinq pièces, avec cave et galetas, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue [...], à [...]. Le contrat a été conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} février 1987 au 1^{er} avril 1988, renouvelable d'année en année sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre partie quatre mois à l'avance. Il prévoit un loyer mensuel de 1'090 fr., acompte de chauffage et d'eau chaude par 210 fr. en sus.

Le 19 janvier 1988, les mêmes parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur la place de parc n° 2 de l'immeuble précité. Le contrat a été conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} avril 1988 au 1^{er} avril 1988, renouvelable d'année en année, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre partie quatre mois à l'avance. Il prévoit un loyer mensuel de 40 fr., augmenté à 50 fr. dès le 1^{er} avril 1990, selon notification de hausse de loyer du 13 novembre 1989.

Par avenant du 28 janvier 2011, les baux conclus par [...] ont été repris par M._____, devenue unique locataire de l'appartement et de la place de parc. Le loyer de l'appartement a été augmenté à plusieurs reprises. La dernière notification de hausse de loyer, datée du 23 novembre 2015, fixe le loyer à 1'122 fr. dès le 1^{er} avril 2016, acompte de chauffage et d'eau chaude par 210 fr. en sus.

2. a) L'immeuble comporte deux entrées donnant sur l'avenue de [...], numérotées [...] et [...]. Chaque entrée donne accès à quatre appartements de cinq pièces, répartis sur quatre étages.

b) B.S._____ et C.S._____ sont devenus propriétaires de la partie de l'immeuble accessible par l'entrée n° [...] en 2005. Leur fille [...] occupe l'appartement du rez-de-chaussée depuis le 1^{er} novembre 2014. A

une date indéterminée, B.S._____ et C.S._____ ont résilié les baux des appartements de l'entrée n° [...], à l'exception de celui de leur fille [...].

c) B.S._____ et C.S._____ ont acquis la partie de l'immeuble accessible par l'entrée portant le n° [...] le 1^{er} septembre 2015. Le 20 novembre 2015, ils ont résilié les baux des appartements sis dans cette partie de l'immeuble, dont faisaient partie ceux de M._____ ainsi que de C.J._____ et B.J._____, pour le 1^{er} octobre 2016. Tous les locataires ont contesté ces congés auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer.

A la demande de C.J._____ et B.J._____, C.S._____ et B.S._____ ont indiqué, par courrier de leur conseil du 15 décembre 2015, qu'ils avaient résilié les baux en vue d'obtenir un loyer plus élevé et de remettre les appartements en location, si possible à des familles avec enfants.

A l'audience du 17 février 2016 tenue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer concernant la résiliation notifiée à M._____, C.S._____ et B.S._____ ont expliqué que leur intention était d'attribuer l'appartement à leur fille, [...].

Entendue en qualité de témoin à l'audience du 9 septembre 2016 tenue par le Tribunal des baux dans le cadre de la procédure en contestation de la résiliation du bail de M._____, [...] a déclaré qu'elle projetait de reprendre l'appartement litigieux pour s'y installer à la fin de ses études. Elle a ajouté qu'elle avait discuté de ce projet avec ses parents environ six mois auparavant, soit en début d'année 2016, ou peut-être un peu plus tard. Elle a expliqué que son choix s'était porté ce logement parce qu'il lui paraissait logique qu'elle puisse disposer du jardin dont ses parents payaient l'entretien.

Les résiliations adressées le 20 novembre 2015 aux époux B.J._____ ont été annulées par jugement du Tribunal des baux du 5

septembre 2016, confirmé par arrêt du 18 août 2017 de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal.

Les résiliations adressées le 20 novembre 2015 à M. _____ ont été annulées par jugement du Tribunal des baux du 9 septembre 2016. Ce jugement est entré en force, faute de demande de motivation de l'une ou l'autre partie.

3. Après des travaux de rénovation, les appartements situés aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages de l'avenue de [...] ont été reloués à des tiers, selon contrats de bail conclus les 7, 8 et 9 décembre 2016, fixant le loyer mensuel net de chaque appartement à 1'950 fr., acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires par 300 fr. en sus.

4. Dans le courant de l'année 2016, C.J. _____ et B.J. _____ ont requis une diminution de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire. A la suite du refus de C.S. _____ et B.S. _____, ils ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, puis le Tribunal des baux par demande du 15 mars 2017.

5. Le 12 septembre 2017, par leur conseil, B.S. _____ et C.S. _____ ont résilié le bail conclu avec les époux B.J. _____ pour le 1^{er} avril 2018 au moyen d'une formule officielle. A l'appui du congé, ils ont invoqué leur besoin de récupérer cet appartement pour y installer leur fils, [...].

Le même jour, également par leur conseil, ils ont résilié le bail conclu avec M. _____ pour le 1^{er} avril 2018 au moyen d'une formule officielle. Ils ont motivé leur démarche par la volonté d'y installer leur fille, [...].

Le 9 octobre 2017, [...] a conclu deux contrats de travail avec l'étude [...], à Lausanne. Le premier concerne un stage pour la période du 1^{er} novembre au 31 décembre 2017. Le second est un contrat de durée indéterminée pour un poste d'architecte junior, prenant effet le 1^{er} janvier

2018 et prévoyant un salaire mensuel brut de 5'000 fr., versé douze fois l'an.

6. Le 13 octobre 2017, le Tribunal des baux a pris acte, pour valoir décision entrée en force, de la déclaration d'acquiescement de B.S._____ et C.S._____ aux conclusions des époux B.J._____ tendant à la baisse de leur loyer, et a rayé la cause du rôle.

7. a) Le 11 octobre 2017, M._____ ainsi que C.J._____ et B.J._____, par leur conseil, ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, en concluant principalement à l'annulation des résiliations et subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans. B.S._____ et C.S._____ ayant fait opposition aux propositions de jugement rendues le 21 novembre 2017, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 19 décembre 2017.

b) Le 9 novembre 2017, [...] a été engagée par la société [...] en qualité de coordinatrice marketing et ventes dès le 1^{er} décembre 2017, pour un salaire mensuel brut de 5'000 fr., versé treize fois l'an.

c) Par demandes du 30 janvier 2018, B.S._____ et C.S._____ ont saisi le Tribunal des baux, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit constaté que les congés signifiés le 12 septembre 2017 à M._____, C.J._____ et B.J._____ sont valables avec effet au 1^{er} avril 2018, qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée aux locataires, qu'ordre leur soit donné de restituer les objets loués pour le 1^{er} avril 2018, ou, en cas de prolongation, immédiatement à la fin de cette période, et qu'il soit dit qu'à défaut pour les locataires de s'exécuter volontairement ils seront expulsés, si nécessaire avec le concours des agents de la force publique.

Par réponse commune du 9 mai 2018, M._____, C.J._____ et B.J._____ ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement au

rejet des conclusions de la demande, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans.

d) A l'audience tenue par le Tribunal des baux le 18 juin 2018, les trois enfants des époux C.S._____ ont été entendus en qualité de témoins et B.S._____ interrogée conformément à l'art. 191 CPC.

[...], née en 1991, a déclaré que sa sœur, [...], habitait depuis plusieurs années au rez-de-chaussée du côté gauche de l'immeuble. Elle a indiqué que le bail du second appartement sis au rez-de-chaussée avait été résilié par ses parents afin qu'elle puisse y habiter, que l'idée avait été discutée longtemps auparavant, il y avait des années, peut-être trois ans, sans qu'elle puisse en être sûre. Elle a expliqué que le choix du rez-de-chaussée était lié à l'accès au jardin, qui était quelque chose d'important pour elle, au fait que sa sœur était au même niveau et qu'il était plus facile d'accéder au parking par le jardin. Il n'avait jamais été question qu'elle occupe un des appartements de l'entrée gauche après leur rénovation. L'absence d'accès au jardin était la raison pour laquelle elle ne s'était pas intéressée à ceux-ci. Elle a affirmé qu'elle vivait à Lausanne dans un appartement de 3,5 pièces pour un loyer mensuel de 1'440 fr. charges comprises, qu'elle avait terminé ses études en février 2017 et avait trouvé un emploi auprès de la société [...], à Nyon, région dans laquelle elle n'avait jamais envisagé d'emménager. Elle a ajouté qu'elle avait vécu à [...] dès ses trois ans, y avait ses attaches, à savoir notamment une grande majorité de ses amis et de sa famille, et ne souhaitait pas s'en éloigner. Elle envisageait de vivre en colocation dans l'appartement litigieux.

[...], né en 1990, a déclaré qu'il avait discuté avec ses parents de son emménagement dans leur immeuble après la fin de ses études à l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich, en mai 2017, précisant qu'il avait depuis longtemps l'intention de revenir vivre dans la région. La possibilité qu'il s'installe à Zurich avec son amie avait été évoquée, mais cela n'avait jamais été au-delà de la simple idée. S'agissant de l'appartement litigieux, il a indiqué que c'était celui qui correspondait le mieux à ses goûts et qu'il

se prêtait mieux que les autres à des modifications, se trouvant sous les combles, mais que n'importe quel appartement de l'immeuble lui conviendrait. Il a affirmé que lorsque les appartements de l'autre entrée étaient en cours de rénovation, il n'avait pas encore vraiment formulé son souhait de revenir dans la région et n'a pas pu dire si ce projet était concret à cette époque. Il a expliqué qu'il travaillait à Lausanne pour un bureau d'architectes et vivait chez ses parents, n'ayant pas cherché à s'installer en région lausannoise compte tenu du projet d'emménagement à [...] avec son amie. Il a ajouté que ses attaches étaient à [...], qu'il y avait grandi et y avait suivi sa scolarité.

B.S. _____ a déclaré qu'elle et son époux avaient acheté l'immeuble sis avenue [...] [...] et [...] d'une part pour leurs enfants et d'autre part afin de compléter les revenus de leur retraite. Concernant les projets de son fils, elle a indiqué qu'il avait longuement hésité à rester à Zurich après ses études, mais que son amie avait eu peur à cause de la langue. Une fois que celle-ci s'était inscrite à un master à Genève, l'été précédent, son fils avait décidé de revenir à [...]. Elle a précisé qu'aucun de ses enfants n'avait le projet concret de revenir dans la région lorsque les appartements du n° [...] étaient en travaux. [...], encore étudiante à [...], disait qu'elle voulait rester dans la région, mais il lui restait encore deux ans d'études et il n'était pas exclu qu'elle parte vivre ailleurs à l'issue de celles-ci; [...] avait encore le projet de rester à Zurich. Elle a toutefois ajouté qu'en 2015, le bail de M. _____ avait été résilié pour y loger sa fille [...]. S'agissant des autres congés donnés en 2015, elle a expliqué que c'était pour rénover les appartements, mais que leur conseil de l'époque leur avait expliqué qu'il valait mieux résilier sans motif et invoquer ensuite la volonté de relouer plus cher en cours de procédure.

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 de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui 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. 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).

3.

3.1 Les appelants requièrent en premier lieu un complément de l'état de fait. Ils font ensuite valoir plusieurs moyens de droit, exposant les raisons pour lesquelles les premiers juges auraient dû retenir leur besoin urgent de pouvoir disposer des deux appartements en cause.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, soit démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. L'appelant doit expliquer, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC, en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les

premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, publié *in* SJ 2014 I 459 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, publié *in* RSPC 2013 p. 29 ; TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011 consid. 3 et 4, publié *in* RSPC 2012 p. 128 et SJ 2012 I 231; Colombini, CPC Condensé de jurisprudence, 2018, n. 8.2.1 ad art. 311 CPC et les réf. citées). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_573/2017 du 19 octobre 2017 consid. 3.1 ; Colombini, *op. cit.* et *loc. cit.* ainsi que les réf. citées). L'appelant doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. Si la motivation de l'appel ne contient que des critiques toutes générales et superficielles de la décision attaquée, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 5A_209/2014 du 2 septembre 2014 consid. 4.2.1; Colombini, *op. cit.* et *loc. cit.* ainsi que les réf. citées).

3.2.2 Aux termes de l'art. 271 al. 1 let. d 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 pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (let. d). Le congé est également annulable lorsqu'il est donné 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 (art. 271 al. 1 let. e CO).

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 pas 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^{er} 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

3.3.1 Invoquant une constatation inexacte des faits, les appelants commencent par critiquer la retranscription du témoignage de leur fille [...], expliquant qu'elle avait déclaré qu'il était "important" pour elle d'avoir un appartement avec accès au jardin et non "primordial" comme l'ont retenu les premiers juges. Il est vrai qu'à la lecture du procès-verbal d'audition de [...], on constate qu'elle a employé le terme "important". Les

appelants n'expliquent toutefois pas ce qu'ils entendent tirer de cette correction.

Ils relèvent ensuite qu'une partie des déclarations faites par l'appelante à l'audience du 18 juin 2018 a été reprise dans le raisonnement juridique des premiers juges, mais ne figure pas dans l'état de fait. Ils se réfèrent à la jurisprudence selon laquelle un jugement prononcé sans que les faits nécessaires à l'application de la loi soient constatés est contraire au droit fédéral. Ce faisant, les appelants oublient que le jugement forme un tout, ne contestent pas les faits tels qu'ils résultent de la déclaration en question et n'expliquent au demeurant pas quel argument ils entendent en tirer.

Les appelants souhaitent encore que les déclarations des témoins et de l'appelante soient intégrées *in extenso* dans l'état de fait. Les témoignages doivent cependant faire l'objet d'une appréciation par le tribunal, étant rappelé qu'un état de fait doit être établi sur la base des seuls faits pertinents. Or les appelants n'expliquent pas en quoi il serait nécessaire d'insérer l'entier des déclarations dans l'état de fait, ni quel argument ils entendent faire valoir.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur ces griefs, faute de motivation suffisante.

3.3.2 Dans un premier moyen de droit, les appelants, affirmant qu'ils sont d'honnêtes citoyens et qu'ils font partie des petits propriétaires privés, se disent choqués par l'issue de la procédure de première instance. Ils expliquent en substance qu'ils pensaient être en droit de disposer librement de leur propriété et d'y loger leurs enfants, se rendant maintenant compte qu'il s'agirait en réalité d'un véritable chemin de croix. L'autorité de céans ne peut que prendre acte de ces sentiments. L'expression de la déception des appelants ne répond cependant pas à l'exigence de motivation imposée par la loi, de sorte que ce grief n'est pas recevable.

Dans un deuxième moyen, les appelants exposent que le but des premiers juges était de les prendre en défaut et d'annuler les congés, coûte que coûte. Ils ont cependant déclaré qu'ils renonçaient à relever et démontrer toutes les incohérences et contradictions résultant du jugement attaqué. A nouveau, ce grief est irrecevable, faute pour les appelants d'avoir motivé leur position et démontré en quoi ils estimaient le raisonnement des premiers juges erroné.

Les appelants observent encore qu'il serait notoire que le Tribunal des baux indique toujours au bailleur qu'il est dans son intérêt de se mettre d'accord sur une prolongation de bail, et s'élèvent contre le système de protection des locataires mis en place par le législateur suisse, critiquant en particulier la notion de besoin urgent exigée par l'art. 271a al. 3 let. a CO. Cette notion serait selon eux impossible à établir, puisqu'incompatible avec la durée de la procédure judiciaire en cas de contestation du congé par le locataire, dans la mesure où un bailleur en situation critique et ayant urgemment besoin d'un logement trouvera une solution et ne sera partant plus considéré comme étant en situation d'urgence. Ces griefs sont sans pertinence. S'il est sans doute désagréable pour le justiciable de devoir attendre l'issue d'une procédure pour obtenir gain de cause, l'argument des appelants n'explique pas sur quel(s) point(s) le jugement entrepris devrait être revu. Il en va de même concernant leur critique de la notion de besoin urgent, les appelants se limitant à exposer en quoi ils désapprouvent une notion définie par la loi et la jurisprudence.

3.3.3 Enfin, les appelants font valoir que les premiers juges auraient interprété trop strictement la notion d'urgence de l'art. 271a al. 3 let. a CO. Selon eux, à suivre le raisonnement des premiers juges, il aurait fallu que tous leurs enfants aient un programme extrêmement précis du déroulement de leur vie pour justifier un besoin urgent, alors que cela ne saurait être exigé de qui que ce soit, le quotidien étant fait d'imprévus et les projets variant inévitablement au fil du temps. S'agissant en particulier de leur fille [...], il estiment que le raisonnement des premiers juges reviendrait à exiger que celle-ci se trouve en situation d'urgence, c'est-à-

dire sans logement, ou encore qu'elle justifie d'un handicap ou d'une maladie pour occuper un appartement de plain-pied.

En l'espèce, il résulte des déclarations de [...], entendue en qualité de témoin par les premiers juges, que le projet de s'installer dans l'immeuble de ses parents existe depuis plusieurs années, sans qu'elle ait pu déterminer une date précise à laquelle cette décision avait été prise. Ces déclarations remontant au 18 juin 2018, cela signifie que ce projet existait déjà plusieurs mois, voire depuis un ou deux ans, lorsque la résiliation a été notifiée à M._____. Ce simple souhait ne revêt donc aucun caractère urgent. Les premiers juges ont également relevé à juste titre que le besoin de disposer d'une voiture et d'une place de parc pour des raisons professionnelles n'existait pas au moment de la résiliation litigieuse, puisque [...] a conclu un contrat de travail avec l'entreprise [...], sise à Nyon, en date du 9 novembre 2017. A cela s'ajoute le fait qu'elle dispose actuellement d'un logement de 3,5 pièces à Lausanne dont il n'a été ni allégué ni établi qu'il constituerait une charge trop lourde ou qu'il serait trop exigü, par exemple en raison de la volonté de fonder une famille. Par ailleurs, il lui était loisible d'intégrer l'un des trois appartements (aux 1^{er}, 2^e et 3^e étages) remis à bail dans le même immeuble par ses parents en décembre 2016, mais elle a préféré ne pas s'y installer en raison de l'absence d'accès à un jardin. Il s'agit d'un choix de pur confort, qui n'est motivé par aucun besoin impérieux. Au vu de ce qui précède, les appelants n'ont établi aucun besoin immédiat de leur fille [...]. Le désir de celle-ci d'emménager dans l'appartement litigieux s'inscrit dans un projet de vie à moyen terme, qui ne justifie pas que le bail puisse être résilié avant la fin de la période de protection prévue par l'art. 271 al. 1 let. e CO.

3.3.4 Concernant la résiliation notifiée aux époux B.J._____, il résulte des déclarations de [...] qu'il a toujours eu l'intention de revenir vivre à [...], même s'il n'a fait part de ce souhait à ses parents qu'au mois de mai 2017, à la fin de ses études. Il convient en outre de rappeler que les appelants ont acquis l'immeuble litigieux dans le but de pouvoir mettre des appartements à disposition de leurs trois enfants et de louer les autres

logements pour s'assurer un complément de revenus. A cela s'ajoute le fait que le 12 septembre 2017, date des résiliations litigieuses, [...] n'était pas encore fixé sur son avenir professionnel, puisqu'il n'a conclu un contrat de travail avec un cabinet d'architecte lausannois que le 9 octobre 2017. Ainsi, comme pour [...], il s'agit d'un projet de vie qui s'inscrit dans la durée, indépendamment de la survenance d'événements concrets tels que la perception d'un revenu ou le lieu où se trouve un employeur. Par ailleurs, il résulte des déclarations de [...] qu'il n'avait pas de préférence pour l'un ou l'autre des appartements propriété de ses parents, de sorte que le choix des appelants de résilier le bail de l'appartement des époux B.J._____ en temps inopportun n'a pas pu être motivé par le besoin de leur fils d'occuper ce logement spécifiquement. Comme l'ont relevé les premiers juges, cet élément, mis en lien avec la chronologie des événements ayant concerné le bail des époux B.J._____, est troublant. En effet, le congé litigieux a été signifié le 12 septembre 2017, alors que l'arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal confirmant l'annulation du premier congé avait été notifié aux parties quelques jours plus tôt. De plus, les appelants invoquent le besoin propre de leur fils alors qu'à l'appui de la première résiliation, ils avaient invoqué le souhait d'optimiser le rendement après rénovation. Ainsi, le choix opéré par les appelants permet de douter qu'ils aient agi en toute bonne foi et renforce la conviction de la Cour de céans que [...] n'a aucun besoin urgent d'occuper le logement litigieux.

En conclusion, le raisonnement des premiers juges ne prête pas le flanc à la critique et le grief des appelants doit être rejeté.

4. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, dans la mesure où il est recevable, et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'479 fr.
(art. _____ 62
al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre

2010; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'479 fr. (mille quatre cent septante-neuf francs), sont mis à la charge des appelants C.S._____ et B.S._____.
- IV.** Il n'est pas alloué 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 Nicolas Saviaux (pour C.S._____ et B.S._____),
- Me Nicolas Mattenberger (pour M._____, C.J._____ et B.J._____),

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 :