

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 22 août 2022

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mmes Cherpillod et Chollet, juges
Greffier : M. Steinmann

Art. 272 et 272b al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **D.**_____, à Meierskappel (LU), et **G.**_____, à Unterägeri (ZG), défenderesses, contre le jugement rendu le 8 septembre 2021 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelantes d'avec **A.J.**_____ et **B.J.**_____, à La Tour-de-Peilz, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 8 septembre 2021, dont la motivation a été envoyée aux parties le 20 décembre 2021, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail signifiée par les défenderesses D._____ et G._____ aux demandeurs A.J._____ et B.J._____ le 24 novembre 2020 pour le 31 mars 2021 était valable (I), a dit qu'une seule et unique prolongation dudit bail était accordée aux demandeurs au 15 juillet 2023 (II), a ordonné aux demandeurs de quitter et rendre libres de tout objet et de tout occupant les locaux qu'ils occupent au 1^{er} étage de l'immeuble sis avenue de [...], à La Tour-de-Peilz, ainsi que la place de parc et les éventuelles dépendances, cave et galetas, ce au plus tard au 15 juillet 2023 (III), a dit que passé cette date, les défenderesses étaient autorisées à requérir l'exécution forcée du jugement, si nécessaire avec l'assistance de la force publique (IV), a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure de leur recevabilité (V) et a dit que le jugement était rendu sans frais ni dépens (VI).

En droit, les premiers juges ont notamment considéré que les bailleuses D._____ et G._____ avaient valablement signifié aux locataires A.J._____ et B.J._____ la résiliation du contrat de bail portant sur l'appartement occupé par ces derniers, avec effet au 31 mars 2021. Cela étant, ils ont estimé que le congé avait des conséquences pénibles pour les locataires au sens de l'art. 272 al. 1 CO. Ils ont en outre relevé que de leur côté, les bailleuses avaient établi qu'elles avaient un intérêt à ce que leur immeuble soit libéré de ses locataires, mais que l'urgence n'était pas telle qu'elle doive impliquer de refuser à A.J._____ et B.J._____ l'octroi d'une prolongation de leur bail. Au vu des intérêts en présence, les premiers juges ont en définitive considéré que l'octroi d'une seule et unique prolongation du bail litigieux au 15 juillet 2023 paraissait tenir équitablement compte des intérêts antagonistes des parties.

B. a) Par acte du 1^{er} février 2022, D._____ et G._____ (ci-après : les appelantes) ont interjeté appel contre le jugement susmentionné, en concluant à la réforme des chiffres II et III de son dispositif en ce sens qu'il soit dit qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à A.J._____ et B.J._____ (III) et qu'ordre soit donné à ceux-ci de quitter et rendre libres de tout objet et de tout occupant les locaux qu'ils occupent au 1^{er} étage de l'immeuble sis à l'avenue de [...], à La Tour-de-Peilz, ainsi que la place de parc et les dépendances, cave, galetas et jardin, dans un délai de trente jours dès la notification de l'arrêt à intervenir (IV). Elles ont en outre conclu à ce que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à dires de justice, soient entièrement mis à la charge de A.J._____ et B.J._____, solidairement entre eux (V), et à ce que ceux-ci soient tenus, solidairement entre eux, de leur verser un montant de 5'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (VI). Subsidiairement, elles ont conclu à la réforme du chiffre II du dispositif dudit jugement en ce sens qu'une seule et unique prolongation du contrat de bail soit accordée à A.J._____ et B.J._____ à une date fixée à dires de justice mais en aucun cas postérieure au 31 octobre 2022 (VII). Elles ont encore conclu, à titre préalable, à ce que la requête en introduction de nova formée dans leur appel soit admise (I). A l'appui de leur appel, elles ont produit un bordereau de pièces et ont requis la production de pièces en mains de A.J._____ et B.J._____.

Le 30 mars 2022, A.J._____ et B.J._____ (ci-après : les intimés) ont déposé une réponse, au pied de laquelle ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet de l'appel. Ils ont allégué des nova dans cette écriture et ont produit à l'appui de celle-ci un bordereau de pièces. Ils ont en outre requis la production d'une pièce en mains de la Municipalité de la Commune de La Tour-de-Peilz.

Par correspondance du 2 mai 2022, les appelantes ont indiqué qu'elles renonçaient à déposer une duplique à la suite de la réponse déposée par les intimés. Elles ont précisé qu'elles contestaient néanmoins intégralement les nova présentés dans cette écritures, pour autant que ceux-ci soient recevables, ce qui leur paraissait douteux.

Par courrier du 3 juin 2022, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écriture et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

b) Le 22 juin 2022, les intimés ont informé la Cour de céans de l'existence d'un fait nouveau, à l'appui duquel ils ont produit une pièce.

Par courrier du 27 juin 2022, la Présidente de la Cour de céans a indiqué aux intimés que dès lors que la cause avait été gardée à juger par _____ avis _____ du 3 juin 2022, leur courrier du 22 juin 2022 et le fait nouveau y figurant ne seraient pas pris en considération, précisant au surplus que l'arrêt était en cours de rédaction.

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 7 février 2009, F. _____ et A.L. _____, en qualité de bailleuses, représentées par B.L. _____, ont conclu avec les intimés, locataires, un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de quatre pièces avec deux balcons, une cave, un galetas, un jardin à convenir et une place de parc, au premier étage de l'immeuble sis à l'avenue de [...], à la Tour-de-Peilz. Ce bail a été conclu pour une période initiale courant du 1^{er} avril 2009 au 1^{er} avril 2010 et était renouvelable tacitement de six mois en six mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance, à savoir pour le 1^{er} avril ou le 1^{er} octobre. Le loyer mensuel net était initialement fixé à 1'428 fr. 60, plus 330 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, ainsi que 50 fr. pour la place de parc.

Le loyer net des intimés a ultérieurement été adapté à la baisse. Depuis le 9 mai 2014, il s'élève à 1'247 fr. par mois.

b) Le 4 novembre 2020, à la suite du partage de la succession de leur père B.L._____, les appelantes sont devenues propriétaires de la parcelle n° [...] du cadastre de la Commune de La Tour-de-Peilz sur laquelle s'élève l'immeuble susmentionné, construit en 1920 et comprenant trois appartements, dont celui loué par les intimés. Partant, les appelantes sont devenues bailleuses de ces derniers.

2. a) Les deux fils des intimés, nés en 2008 et 2010, vivent dans l'appartement précité et sont tous deux scolarisés à La Tour-de-Peilz.

b) La sœur de l'intimée, H._____, son concubin, P._____, et leurs enfants ont également vécu dans l'immeuble sis à l'avenue de [...], à La Tour-de-Peilz, dans un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée.

Le 18 septembre 2014, B.L._____, en qualité de bailleur, avait en effet conclu avec H._____ et P._____, locataires, un contrat de bail à loyer portant sur cet appartement, qui comportait notamment la disposition complémentaire suivante, dont les intimés ont eu connaissance :

« Le bailleur confirme que le bien immobilier sis avenue de [...], 1814 La Tour-de-Peilz, ne sera pas vendu ni remplacé par une nouvelle construction dans les cinq prochaines années au minimum, ceci à la signature du présent bail, soit à partir du 1^{er} octobre 2014. »

Par courrier de leur conseil du 26 janvier 2022, H._____ et P._____ ont résilié ce contrat de bail avec effet au 28 février 2022. Depuis le 1^{er} mars 2022, ils sont locataires d'un appartement de 5,5 pièces, sis à l'avenue de [...], à La Tour-de-Peilz.

c) Les intimés ont allégués qu'ils avaient des liens tant sociaux que familiaux avec leur quartier, plus précisément que les parents de l'intimée étaient domiciliés à Blonay, que l'intimé était enseignant à Montreux et l'intimée employée par une association organisant des spectacles pour enfants dont les bureaux seraient localisés dans l'appartement litigieux. Ils ont également allégué qu'ils avaient un chien et détenaient des poules dans le jardin dudit appartement.

d) Selon leurs déclarations fiscales, les intimés ont cumulé des revenus annuels de plus de 106'000 fr. en 2019, respectivement de plus de 65'000 fr. en 2020, ainsi qu'une fortune de plus de 459'000 fr. en 2019, respectivement de plus de 545'000 fr. en 2020.

e) Le 30 juin 2015, l'intimé a formulé une demande de prestations de l'assurance-invalidité en raison d'un épisode dépressif sévère ayant entraîné une incapacité de travail depuis le 4 décembre 2014.

Par décision du 13 novembre 2020, l'Office de l'assurance-invalidité pour le canton de Vaud (ci-après : l'OAI) a octroyé à l'intimé une rente entière pour la période courant du 1^{er} décembre 2015 au 30 novembre 2018, ainsi que des rentes complémentaires pour ses enfants, mais a refusé toute prestation pour la période postérieure.

Par arrêt du 20 juillet 2020 (*recte* : 2021), la Cour des assurances sociales du Tribunal cantonal a admis le recours interjeté par l'intimé contre cette décision et a renvoyé la cause à l'OAI pour que celui-ci procède à un complément d'instruction sur le plan médical et rende ensuite une nouvelle décision. A la suite de ce renvoi, la procédure est toujours en cours.

3. a) Par courrier du 22 août 2019, la succession de B.L._____, par l'appelante D._____, a informé les intimés qu'après mûre réflexion, elle avait décidé de vendre prochainement l'immeuble sis à l'avenue de

[...] et que s'ils le souhaitent, elle se ferait un plaisir de leur envoyer la documentation y relative.

b) Par courriel du 26 août 2019, les intimés ainsi que H._____ et P._____ ont informé les appelantes de leur intérêt à acheter ensemble l'immeuble.

Par courrier du 29 mai 2020, les intimés, H._____ et P._____, ainsi que A.V._____ et B.V._____ - anciens locataires - ont confirmé leur intérêt pour l'achat de l'immeuble, tout en précisant ce qui suit :

« (...) Nous souhaitons toutefois en négocier le montant, au vu des prix du marché actuel. Avec un préavis positif, nous vous fournirons toutes les précisions et documents utiles aux transactions. (...) »

c) Le 15 juillet 2020, à la suite de la visite du bien par des acheteurs potentiels, Q._____, « *Key Account Manager* » auprès de [...] - à laquelle les appelantes avaient confié la négociation du contrat de vente -, a informé les locataires présents que les appelantes étaient disposées à leur vendre la propriété au prix de 2'400'000 francs. Ceux-ci en ont pris note sans lui communiquer leur décision.

d) Dans le délai pour le dépôt des offres d'achat fermes et écrites prolongé au 31 août 2020, les locataires n'en ont déposé aucune.

Lors d'un entretien téléphonique du 4 septembre 2020, P._____ a confirmé à Q._____ que les locataires - soit H._____ et lui-même, le couple B.V._____ ainsi que les intimés - ne donneraient pas suite s'agissant de l'achat de l'immeuble. Q._____ en a informé les appelantes par courriel du 8 septembre 2020.

e) Q._____ a dès lors poursuivi ses recherches d'un acheteur au meilleur prix parmi les huit offres d'achat qu'elle avait d'ores et déjà reçues.

La société S._____, par sa mandataire [...], a formulé l'offre d'achat la plus intéressante. Lors des négociations contractuelles, elle a notamment posé, comme condition de son offre, que l'immeuble soit vendu libre de baux, son projet étant la construction d'un immeuble d'habitation après démolition du bâtiment existant.

f) Le notaire M._____ a dressé des projets d'acte de vente conditionnelle avec droit d'emption, datés des 19 octobre 2020 et 13 novembre 2020, qu'il a remis à S._____ et aux appelantes par l'intermédiaire de leurs mandataires Le projet finalisé prévoyait notamment ce qui suit :

« (...) Article 13

Location - Occupation

L'immeuble vendu fait actuellement l'objet de trois baux à loyer selon les contrats de baux à loyer dont l'acheteur déclare avoir parfaite connaissance.

Le vendeur s'engage à transférer l'immeuble vendu libre de bail et de toute occupation. La libération de l'immeuble vendu des baux existants et de toute occupation a été érigée en condition de la présente vente à l'article 21 du présent acte.

(...)

Article 18

5.- PRIX DE VENTE

Le prix de vente global est fixé, sans aucune autre prestation, à la somme globale de

TROIS MILLIONS DE FRANCS

CHF 3'000'000.-

(...)

II. CONDITIONS

Article 19

La présente vente est expressément subordonnée à la réalisation des deux conditions cumulatives suivantes :

Article 20

La présente vente est expressément subordonnée à l'obtention par l'acheteur d'un permis de construire définitif et immédiatement exécutoire relatif à la destruction de l'habitation existante et à la construction d'un nouveau projet immobilier sur la parcelle [...] de la Commune de La Tour-de-Peilz permettant l'exploitation du potentiel constructible de l'immeuble vendu de 1'233 mètres carrés selon l'indice d'utilisation du sol de 0.80, soit pour une surface de plancher constructible de 986 mètres carrés.

Le projet de construction mis à l'enquête devra être conforme aux dispositions légales et réglementaires. Le projet de construction devra faire l'objet d'une autorisation de la Division logement qui sera à insérer dans la procédure d'enquête publique au travers de la Centrale des autorisations en matière d'autorisation de construire, selon décision de la Division du logement du 8 octobre 2020 évoquée à l'article 14 du présent acte.

Article 21

Libération de l'immeuble des baux et tout occupant

La présente vente est également expressément subordonnée à l'obtention par le vendeur à la libération à ses frais de l'immeuble vendu des baux existants et de toute occupation.

(...)

Article 24

Au vu de la réalisation de la condition mentionnée à l'article 21 ci-dessus relative à la libération de l'immeuble vendu des baux existants et de toute occupation, le vendeur s'engage à ses frais et sous sa responsabilité à mettre tout en œuvre pour obtenir la libération de l'immeuble vendu des baux existants et tout occupant notamment, en résiliant les baux pour (sic) la prochaines échéances et en intentant sans délai les recours à disposition, en cas d'oppositions des locataires, de refus ou d'obstacles de même nature.

Le vendeur s'engage en outre à tenir au courant tant le vendeur que le notaire soussigné des démarches qu'il lui incombe d'entreprendre en vue de la libération de l'immeuble vendu de tous baux et de tout occupant, ainsi que des décisions des autorités compétentes et des tribunaux compétents.

(...)

Article 25

Nullité - Echéance

La présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue, sans indemnité de part ou d'autre le 29 décembre 2022 au plus tard si les deux conditions cumulatives du présent acte prévues aux articles 20 et 21 ne sont pas remplies à cette date.

(...)

Article 26

Si le permis de construction définitif et exécutoire n'est pas obtenu en raison d'opposition, d'un recours au tribunal cantonal ou fédéral, et/ou si la condition de la libération de l'immeuble des baux existants et de toute occupation n'est pas réalisée en raison d'opposition ou d'un recours devant les autorités et tribunaux compétents, l'acte sera automatiquement prolongé d'une année.

Dans cette hypothèse, l'acte sera considéré comme nul et non avenue, sans indemnité de part ou d'autre le 29 décembre 2023 au plus tard si les deux conditions cumulatives du présent acte prévues aux articles 20 et 21 ne sont pas remplies à cette date.

(...)

Article 27

Les comparants ont toujours la faculté de prolonger les échéances de la présente vente à terme conditionnelle et droit d'emption convenues ci-dessus s'ils s'entendent entre eux.

En outre, les conditions ayant été posées à la demande de l'acheteur, celui-ci pourra, le cas échéant, y renoncer en tout temps et exiger l'exécution du présent acte par l'envoi sous pli recommandé d'une convocation adressée au moins 30 jours à l'avance. Dans cette hypothèse, le vendeur sera déchargé de toute responsabilité quant aux conséquences éventuelles pour l'acheteur de la non-réalisation des conditions susmentionnées. (...) »

Entendue en qualité de témoin en première instance,

Q. _____ a notamment déclaré ce qui suit :

« Les dates fixées aux chiffres 25 et 26 de l'acte de vente résultent de discussions auxquelles j'ai participé et ont été déterminées par nos expériences communes en la matière ainsi que par celles du conseil des défenderesses s'agissant de la partie droit du bail ».

4. a) Par formules officielles du 24 novembre 2020 adressées à chacun des intimés, les appelantes ont résilié leur contrat de bail pour le 31 mars 2021. Dans les courriers d'accompagnement dudit congé, elles ont expliqué qu'elles avaient décidé de vendre l'immeuble libre de baux et se voyaient dès lors contraintes de résilier le bail à loyer pour sa prochaine échéance.

b) Par courriel adressé aux intimés 26 novembre 2020, l'appelante D. _____ s'est référée à la résiliation précitée et a indiqué à

ces derniers qu'au cours du processus de vente, il était devenu clair que la propriété pourrait difficilement être vendue avec les contrats de bail existants. Elle a ajouté qu'elle, ainsi que sa sœur, étaient conscientes que cela engendrait une situation peu commode pour eux, qu'elles leur offraient dès lors la possibilité de demander une prolongation de bail jusqu'à fin mars 2022 pour leur faciliter la recherche d'un nouveau logement ainsi que leur déménagement et que si tel était leur intention, ils avaient la possibilité d'en informer leur avocat qui effectuerait alors les démarches nécessaires à cette fin. Elle a précisé que si les intimés trouvaient un logement dans l'intervalle, soit entre le 1^{er} avril 2021 et le 31 mars 2022, ils pourraient également résilier leur contrat de bail pour la fin du mois suivant en l'avisant, ainsi que son conseil, par écrit.

5. a) Le 21 décembre 2020, les appelantes - en qualité de vendeuses - ont conclu devant notaire avec S._____, acheteuse, un contrat de vente conditionnelle avec droit d'emption portant sur l'immeuble n° [...] du cadastre de la commune de La Tour-de-Peilz. Les clauses reproduites sous chiffre 3 f ci-dessus ont été reprises telles quelles dans la version finale de l'acte notarié, excepté le prix de vente global qui a été fixé à 2'900'000 francs. La diminution du prix de vente de 100'000 francs est liée au fait que l'acheteuse sera contrainte, dans le cadre de la réalisation de son projet futur, de mettre en location à des prix fixés par l'autorité administrative la même surface que celle louée actuellement dans le bâtiment litigieux. En outre, les vendeuses se sont engagées dans l'acte précité à transférer ledit bâtiment libre de bail et de toute occupation.

b) Le 22 mars 2021, S._____ a déposé une demande de permis de construire auprès du Service de l'urbanisme et des travaux publics de la commune de La Tour-de-Peilz.

Dite demande a été soumise à l'enquête publique du 19 juin
2021 au
18 juillet 2021.

Le 16 juillet 2021, la section vaudoise de Patrimoine suisse et les propriétaires de la parcelle n° [...] de la commune de La Tour-de-Peilz ont formé opposition à l'octroi du permis de construire susmentionné. Dans le cadre de leur opposition, ces derniers, assistés d'un avocat, ont émis neuf griefs à l'encontre du projet de construction envisagé par S._____. Plus de deux cent quarante personnes ont en outre signé une pétition intitulée « Protégeons notre PATRIMOINE et défendons le quartier de [...] à 1814 La Tour-de-Peilz », portant sur l'opposition à la destruction de l'immeuble occupé par les intimés.

6. Le 17 juillet 2021, D._____ a adressé un courrier aux intimés, intitulé « lettre de recommandation » et mentionnant notamment ce qui suit :

« (...) Puisque moi et ma sœur, Mme G._____, en tant que propriétaires de l'avenue de [...], avons décidé de vendre cette propriété, nous avons malheureusement dû résilier votre bail.

Nous sommes heureux de confirmer que vous vivez dans cette propriété depuis le 1^{er} avril 2009 et que vous avez également pris en charge la conciergerie pendant cette période. Les rapports de location avec vous ont toujours été très agréables et nous avons toujours reçu vos paiements de loyer à temps.

Nous profitons également de cette occasion pour vous remercier pour votre engagement fiable en tant que concierge de notre propriété. Nous vous souhaitons plein succès dans votre recherche d'un nouveau logement et sommes à disposition pour renseigner personnellement tout potentiel futur bailleur. (...) »

7. a) Le 19 octobre 2021, la Centrale des autorisations en matière de construction (ci-après : la CAMAC) a adressé à la Municipalité de la Commune de la Tour-de-Peilz une décision concernant le projet de construction d'un immeuble d'habitation de dix-huit appartements avec deux places de stationnement extérieures et d'un parking souterrain après démolition du bâtiment actuel sis à l'avenue [...] à la Tour-de-Peilz. Cette décision prévoit notamment que « les départements, en particulier leurs services concernés, ont assorti de conditions impératives l'octroi des autorisations spéciales délivrées, requises en vertu des art. 113, 120 et 121 LATC ». Elle réserve en outre expressément « l'application d'autres dispositions légales ou réglementaires (loi sur

l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, RSV 700.11), code des obligations, etc.) ».

Il ressort des considérants de ladite décision que « de par leurs caractéristiques, leurs surfaces, leurs typologies et leurs loyers, [les logements en cause] entrent dans des catégories « à pénurie » à La Tour-de-Peilz ».

b) Dans un courrier du 14 décembre 2021, la Direction générale des immeubles et du patrimoine (ci-après : la DGIP) a indiqué que sa section recensements avait estimé pertinent, au vu de l'importance patrimoniale de la maison située sur la parcelle n° [...] de la Commune de La Tour-de-Peilz, d'ajouter celle-ci au recensement architectural et de lui attribuer la note 3. Elle a précisé qu'« afin de tenir compte de la valeur urbanistique et paysagère de l'ensemble, une valeur de site en note 3 [était] proposée pour l'entier de la parcelle [...] comprenant le jardin et les murs de clôture », ajoutant qu'une note 3 désignait « un objet ou un site d'intérêt local, méritant d'être sauvegardé » et impliquait que la Commune avait l'obligation de consulter la Direction de l'archéologie et du patrimoine (ci-après : la DAP) pour préavis dans le cadre des éventuelles procédures d'autorisation de construire y relative.

c) Le 10 janvier 2022, le Chef du Service de l'urbanisme et des travaux publics de la Commune de La Tour-de-Peilz a invité S._____, respectivement son mandataire, à présenter son projet de construction d'un immeuble d'habitation sur la parcelle n° [...] précitée devant la Commission consultative d'urbanisme lors de sa séance du 25 janvier 2022.

8. a) Le 16 décembre 2020, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation) de requêtes tendant à l'annulation du congé litigieux, subsidiairement à la prolongation du bail, ainsi qu'à l'obtention d'une baisse de loyer.

Dite autorité a tenu une audience le 17 février 2021 et a soumis aux parties une proposition de jugement le 25 février 2021, à laquelle les intimés ont fait opposition par courrier du 11 mars 2021.

Le 25 mars 2021, la commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder aux intimés.

b) Le 11 mai 2021, les intimés ont déposé une demande auprès du Tribunal des baux, au pied de laquelle ils ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« Principalement :

I. La résiliation du bail sur l'appartement, sis à l'avenue de [...] à 1814 La Tour-de-Peilz, liant A.J. _____ et B.J. _____ à D. _____ et G. _____ est annulée.

II. Dire que le loyer mensuel net de l'appartement, sis à l'avenue de [...] à 1814 La Tour-de-Peilz est fixé à CHF 1'112.-, dès le 1^{er} avril 2021, sur la base du taux hypothécaire à 1.25% et d'un indice suisse des prix à la consommation de 102.5 points (base 2005 = 100)

III. Condamner D. _____ et G. _____ à restituer à A.J. _____ et B.J. _____ le trop-perçu, dès le 1^{er} avril 2021 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement.

Les demandeurs se réservent le droit de préciser cette conclusion en cours d'instance.

Subsidiairement :

I. Une prolongation du bail de quatre ans est accordée aux demandeurs. »

c) Par réponse du 30 juillet 2021, les appelantes ont pris les conclusions suivantes, avec suite de dépens :

« I. Rejeter la conclusion principale I de la demande formée le 11 mai 2021 par A.J. _____ et B.J. _____.

II. Déclarer irrecevable la conclusion principale II de la demande formée le 11 mai 2021 par A.J. _____ et B.J. _____.

III. Rejeter la conclusion principale III de la demande formée le 11 mai 2021 par A.J. _____ et B.J. _____.

IV. Rejeter la conclusion subsidiaire I de la demande formée le 11 mai 2021 par A.J. _____ et B.J. _____.

Subsidiairement à la conclusion II :

IV. Rejeter la conclusion principale II de la demande formée le 11 mai 2021 par A.J. _____ et B.J. _____. »

d) Le 8 septembre 2021, le Tribunal des baux a tenu une audience, en présence des parties et de leurs conseils.

A cette occasion, le conseil des appelantes a ajouté une conclusion I bis à la réponse du 30 juillet 2021, dont la teneur est la suivante :

« Ordre est donné à A.J. _____ et B.J. _____ de quitter et rendre libre de tout objet et de tout occupant l'appartement qu'ils occupent au 1^{er} étage de l'immeuble sis avenue de [...], à La Tour-de-Peilz, ainsi que la place de parc et les dépendances, caves, galetas et jardin, dans un délai de 30 (trente) jours dès la notification de la décision à intervenir, D. _____ et G. _____ étant autorisées à avoir recours, une fois ce délai échu, à l'huissier du Tribunal des baux pour que celui-ci procède, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, à l'exécution forcée du jugement à intervenir, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux. »

Les intimés ont conclu au rejet de cette conclusion.

9. Afin de démontrer les recherches d'un nouveau logement qu'ils ont effectuées, les intimés ont notamment produit, en première instance, dix-neuf annonces parues sur Internet, entre février et août 2021, portant sur des appartements de 3,5 à 6,5 pièces à louer à La Tour-de-Peilz - excepté un logement à Vevey - ainsi que neuf réponses de leur part consistant essentiellement en des demandes de visite. Il ressort de ces échanges de courriels ou de SMS qu'après avoir effectué ces visites - lorsque celles-ci ont pu avoir lieu -, les intimés ont déposé, en vain, à tout le moins trois dossiers de postulation auprès des gérances. En outre, par courrier du 4 janvier 2021, les intimés, avec les autres locataires de l'immeuble litigieux, ont spontanément interpellé le propriétaire d'une maison sise à La Tour-de-Peilz et semblant inhabitée pour lui proposer un contrat de location, sans succès. Les intimés ont également produit un exemplaire non daté et non signé d'une convention de réservation portant sur l'achat d'un appartement.

En deuxième instance, les intimés ont produit une pièce comprenant notamment vingt-trois annonces parues sur Internet entre août 2021 et mars 2022, portant sur des appartements à louer à La Tour-de-Peilz, accompagnées de demandes de renseignements ou de visites de leur part. Il en ressort qu'au cours de cette période, les intimés ont déposé, en vain, à tout le moins sept dossiers de postulation auprès des gérances.

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).

La valeur litigieuse d'une procédure en prolongation de bail correspond aux loyers et aux frais accessoires dus pour la durée de la prolongation contestée ; cependant, lorsque le preneur a déjà bénéficié d'une prolongation de fait, elle se détermine d'après la durée restant à courir au moment où le jugement dont est appel est rendu (ATF 113 II 406 consid. 1 ; TF 4A_104/2013 du 7 août 2013 consid. 1.1).

Ecrit et motivé, l'appel 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). Ce délai ne court pas du 18 décembre au 2 janvier inclus (art. 145 al. 1 let. c CPC).

1.2 En l'espèce, l'appel, écrit et motivé, a été formé en temps utile contre une décision finale par des parties qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59

al. 2 let. a CPC). Il porte au demeurant sur des conclusions qui – au vu du montant du loyer brut capitalisé de la date du jugement entrepris jusqu'au terme de la prolongation de bail litigieuse – sont supérieures à 10'000 francs. Partant, l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable.

Les déterminations du 2 mai 2022 des appelantes, sur la réponse qui leur a été transmise le 31 mars 2022, apparaissent en revanche tardives sous l'angle de la jurisprudence rendue en matière de droit de réplique spontanée (cf. ATF 138 I 484 consid. 2, JdT 2014 I 32 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3, JdT 2013 I 162 ; TF 1B_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1) et sont dès lors irrecevables. Il en va de même des écritures déposées après que la cause a été gardée à juger. Elles sont au demeurant sans effet sur le sort de la cause.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

3.

3.1 Au cours de la procédure d'appel, les parties ont chacune produit des pièces nouvelles, dont il convient d'examiner la recevabilité. Elles ont en outre formulé des réquisitions tendant à la production de pièces.

3.2

3.2.1 L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci 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 (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 339 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, publié in SJ 2013 I 311).

On distingue à cet effet vrais et faux *novas*. Les vrais *novas* sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux *novas* sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A_882/2017 du 1^{er} février 2018 consid. 5.3, publié in RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, *in* JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40).

Selon la jurisprudence, en appel, les novas doivent, en règle générale, être introduits dans le cadre du premier échange d'écritures. Ils peuvent l'être exceptionnellement à un stade ultérieur, aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Tel est notamment le cas lorsque l'autorité d'appel a ordonné un second échange d'écritures (art. 316 al. 2 CPC) ou des débats (art. 316 al. 1 CPC) ou encore si elle laisse le dossier de côté sans clore formellement l'instruction. En revanche, à partir du début des délibérations, les parties ne peuvent plus introduire de novas, même si les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC sont réunies. La phase des délibérations débute dès la clôture des débats, s'il y en a eu, respectivement dès que l'autorité d'appel a communiqué aux parties que la cause a été gardée à juger (ATF 143 III 272 consid. 2.3.2 ; ATF 142 III 413 consid. 2.2.5, JdT 2017 II 153 ; TF 5A_524/2017 du 9 octobre 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_456/2016 précité consid. 4.1.2). Dans cette phase, la matière du procès doit être fixée de façon définitive, en sorte que le tribunal délibère la cause sans retard et qu'un jugement puisse être rendu rapidement ; il ne doit donc pas être possible de revenir à l'administration des preuves par l'invocation de novas et ainsi de provoquer l'interruption des délibérations (ATF 142 III 413 consid. 2.2.5, JdT 2017 II 153).

3.2.2 En l'espèce, les pièces 1000 à 1002 produites par les appelantes avec leur appel sont des pièces dites de forme, de sorte qu'elles sont recevables. La pièce 1003 - soit une copie de la décision adressée le 19 octobre 2021 par la CAMAC à la Municipalité de La Tour-de-Peilz - est également recevable, dès lors qu'elle est postérieure à la clôture de l'instruction en première instance, intervenue à l'issue de l'audience du 8 septembre 2021, et qu'elle ne pouvait pas être produite antérieurement. Les pièces 1004 et 1006 - soit respectivement une copie d'un courrier du 10 janvier 2022 du Chef du Service de l'urbanisme et des travaux publics de la commune de La Tour-de-Peilz à l'attention du mandataire de S._____ et une copie d'un courrier du 26 janvier 2022 adressé par le conseil de H._____ et P._____ aux appelantes - sont

aussi recevables pour le même motif. Il en a été tenu compte dans l'état de fait qui précède dans la mesure utile.

La pièce 1005 du bordereau annexé à l'appel - soit une copie du dispositif d'un jugement rendu par le Tribunal des baux le 1^{er} septembre 2021 dans la cause divisant les appelantes d'avec H. _____ et P. _____, envoyé aux parties pour notification le 3 septembre 2021 - est en revanche irrecevable. En effet, les appelantes ne démontrent pas que cette décision ne leur aurait été notifiée que le 1^{er} décembre 2021 comme elles le soutiennent, respectivement qu'elles ne pouvaient pas produire celle-ci au moment de l'audience du 8 septembre 2021.

S'agissant des pièces produites par les intimés à l'appui de leur réponse, la pièce 1101 - soit un courrier du 14 décembre 2021 de la DGIP relatif au recensement architectural de l'immeuble faisant l'objet du bail litigieux - est recevable, dès lors qu'elle est postérieure à l'audience de première instance et qu'elle ne pouvait pas être produite antérieurement. Il en va de même de la pièce 1102 qui était annexée à ce courrier, à savoir un document établi par la DGIP, intitulé « Recensement architectural du canton de Vaud ». Le nouveau contrat de bail conclu par H. _____ et P. _____ (pièce 1105) est également recevable, celui-ci ayant été signé le 16 décembre 2021, soit postérieurement à l'audience de première instance. Quant à la pièce 1106, sa recevabilité doit aussi être admise, puisqu'elle comprend des documents attestant des recherches de logements faites par les intimés qui, soit avaient déjà été produits en première instance, soit portent sur la période postérieure à l'audience du 8 septembre 2021.

Les pièces 1103 et 1104 du bordereau accompagnant la réponse sont en revanche irrecevables, les intimés n'exposant pas pour quels motifs celles-ci ne pouvaient pas être produites devant les premiers juges. La pièce 1103, qui décrit la méthode de recensement du patrimoine architectural vaudois, est en effet tirée du site Internet de l'Etat de Vaud, de sorte qu'elle pouvait selon toute vraisemblance être produite déjà en première instance. Il en va de même du Règlement général d'affectation

et de police des constructions de la Commune de La Tour-de-Peilz qui fait l'objet de la pièce 1104, celui-ci étant daté du 20 avril 2017.

Il n'y a pas davantage lieu de tenir compte de la pièce produite par les intimés le 22 juin 2022, soit après le début de la phase des délibérations, la Juge déléguée de la Cour de céans ayant informé les parties, par courrier du 3 juin 2022, que la cause était gardée à juger. Dès cet instant, les parties n'avaient plus la possibilité d'introduire de nouveaux éléments de fait dans la procédure, ce qui leur a d'ailleurs été indiqué dans le courrier précité. Partant, le fait nouveau invoqué par les intimés dans leur écriture du 22 juin 2022 et la pièce produite à son appui sont irrecevables, indépendamment de la question de savoir s'ils respectent ou non les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC.

3.3

3.3.1 L'instance d'appel peut administrer des preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère toutefois pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration des preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. 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 des preuves qu'elle tient pour acquis (ATF 138 III 374 ; ATF 131 III 222 consid. 4.3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6).

3.3.2 En l'espèce, les appelantes ont requis la production par les intimés de toutes pièces attestant de leurs recherches d'un nouveau logement entre le 8 septembre 2021 et le jour du dépôt de l'appel (pièce requise 1050). Force est toutefois de constater que ceux-ci ont donné suite à cette réquisition par le biais de la pièce 1106 produite à l'appui de leur réponse.

Quant aux intimés, ils ont requis la production d'un « Avis de la Commission consultative d'urbanisme de la Commune de La Tour-de-Peilz concernant la demande de permis de construire sur la parcelle [...] sis Avenue [...] à 1814 La Tour-de-Peilz » (pièce requise 1151). Il n'apparaît toutefois pas qu'une telle pièce existe, ni que la commission en question accepterait de préavis sur ce point uniquement pour les besoins de la présente procédure. En tout état de cause, les éléments qui seront exposés ci-après suffisent à trancher le sort de la cause, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la production de cette pièce.

4. Les appelantes s'en prennent aux faits constatés par l'autorité précédente.

4.1

4.1.1 Elles reprochent tout d'abord aux premiers juges d'avoir retenu que les intimés avaient des liens tant sociaux que familiaux avec leur quartier, que les parents de l'intimée étaient domiciliés à Blonay, que les intimés possédaient un chien et détenaient des poules dans le jardin, que l'intimé était enseignant à Montreux et que l'intimée était employée par une association dont les bureaux étaient localisés dans l'appartement litigieux. A cet égard, elles font valoir que ces faits, contestés, n'auraient été qu'allégués par les intimés, qui n'auraient proposé que leur propre interrogatoire en guise de moyen de preuve.

4.1.2 Aux termes de l'art. 157 CPC, le juge établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Selon la jurisprudence, de simples allégations de partie - fussent-elles même plausibles - ne

suffisent pas à prouver un fait, faute d'être corroborées par des pièces qui accréditent la thèse soutenue (TF 5A_95/2013 du 18 avril 2013 consid. 4.2 ; TF 5A_12/2013 du 8 mars 2013 consid. 5.2 ; TF 5A_723/2012 du 21 novembre 2012 consid. 4.2). En revanche,

l'art. 168 al. 1 let. f CPC prévoit entre autres l'interrogatoire des parties à titre de moyen de preuve (art. 191 CPC) et le jugement peut donc pleinement se fonder sur celui-ci (TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2015 consid. 3.2). Pour avoir valeur probante, la déposition des parties doit toutefois être transcrite au procès-verbal dans sa teneur essentielle et être signée (TF 4A_498/2014 du 3 février 2015 consid. 3.3).

4.1.3 En l'espèce, il est exact que les intimés n'ont offert de prouver les faits précités que par leur propre interrogatoire, n'ayant notamment produit aucune pièce ni sollicité l'audition d'aucun témoin à cette fin. Le procès-verbal de l'audience du 8 septembre 2021 ne contient en outre aucune transcription d'une quelconque déposition qui aurait été faite par les parties à cette occasion. On ne saurait considérer comme tel le fait qu'il y soit protocolé que les intimés « confirment les allégués soumis à leur interrogatoire », respectivement que l'appelante D. _____ « confirme également la teneur des allégués soumis à son interrogatoire ». Ce constat s'impose d'autant plus que ledit procès-verbal n'a pas été signé par les parties et qu'il n'en ressort pas que celles-ci auraient été préalablement exhortées à dire la vérité avant d'être entendues sur les faits de la cause. Dans ces conditions, il apparaît que bien qu'ayant été régulièrement offerte par chacune des parties, la preuve par interrogatoire des parties n'a pas été régulièrement administrée, de sorte qu'on ne saurait tenir les faits reposant exclusivement sur celle-ci pour établis.

Cela étant, les faits résumés au considérant 4.1.1 ci-dessus ne sont pas nécessaires à la solution du litige pour les motifs qui seront exposés ci-après. Un renvoi à l'autorité précédente pour administrer la preuve offerte en lien avec ces faits, respectivement une administration de celle-ci par la Cour de céans ne se justifie donc pas.

4.2

4.2.1 Les appelantes reprochent également aux premiers juges d'avoir omis de retenir dans l'état de fait du jugement que lorsqu'ils s'étaient portés candidats à la location de l'appartement en cause, les intimés avaient déclaré qu'ils n'avaient pas d'animaux domestiques et qu'ils n'avaient depuis lors jamais sollicité leur accord en vue d'y accueillir des animaux, ni *a fortiori* en vue d'aménager un poulailler ou un quelconque abri pour des poules dans le jardin.

4.2.2 En l'espèce, on relèvera d'abord qu'après avoir soutenu que l'interrogatoire des parties ne constituait pas un moyen de preuve s'agissant des allégués des intimés, les appelantes invoquent ici leurs propres allégués qui reposent sur le seul interrogatoire de D._____, sans que ne figure au dossier aucun procès-verbal d'interrogatoire, encore moins signé par celle-ci. Au demeurant, il ne ressort pas du contrat de bail en cause qu'il aurait incombé aux locataires d'obtenir l'accord exprès des bailleuses à la détention d'animaux. Au contraire, l'art. 15 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) – qui font partie intégrante dudit contrat (cf. ch. 7 et 8) – dispose que « la détention de chiens, chats ou autres animaux est tolérée, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures à l'immeuble ou à ses abords ». Le contrat de bail litigieux ne prévoit aucune disposition particulière contraire. Il n'apparaît donc pas que les intimés auraient été tenus de solliciter l'accord des appelantes en vue de détenir des animaux.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de compléter l'état de fait du jugement dans le sens requis par les appelantes. Cela est d'autant plus vrai que les faits que celles-ci invoquent à cet égard ne sont pas déterminants pour le sort de la cause au vu des motifs qui seront exposés ultérieurement.

4.3

4.3.1 Les appelantes contestent encore la manière dont l'autorité précédente a décrit dans l'état de fait du jugement entrepris deux pièces ayant été produites par les intimés. En substance, elles reprochent aux premiers juges de ne pas avoir précisé que le courrier du 4 janvier 2021 des intimés et d'autres locataires à l'attention des propriétaires d'une maison inhabitée (cf. *infra* lettre C ch. 8) était « un projet électronique non signé dont on ignore s'il a été adressé et *a fortiori* reçu de son destinataire ». Elles leur reprochent en outre d'avoir fait mention dans les faits du jugement d'une convention de réservation d'achat d'un appartement de 4,5 pièces faisant partie d'un projet immobilier intitulé « [...] », à La Tour-de-Peilz (cf. jugement ch. 6, p. 10), considérant que cette convention, non datée, non signée et produite de manière incomplète, serait dépourvue de toute valeur probante.

4.3.2 En l'espèce, les intimés ont certes produit un exemplaire non signé de leur courrier du 4 janvier 2021. On retiendra toutefois que celui-ci a bien été envoyé, étant précisé que ce point n'apparaît de toute manière pas pertinent pour le sort de la cause.

S'agissant de l'exemplaire de la convention précitée qui a été produit par les intimés, il est exact qu'il n'est ni daté, ni signé par aucune des parties. Au demeurant, certaines des rubriques y figurant n'ont même pas été complétées. Dans ces conditions, ce document n'a effectivement qu'une valeur probante et pertinente plus que limitée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'en retranscrire le contenu dans l'état de fait ci-dessus.

5. Les appelantes contestent le principe d'une prolongation de bail, subsidiairement sa durée.

5.1 Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'al. 2 de cette disposition précise

que dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b ; TF 4A_281/2008 du 12 septembre 2008 ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 1000). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; ATF 104 II 311, JdT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446 consid. 3b). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4).

La durée de la prolongation ne peut pas être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.167/2004 du 3 août 2004 consid. 3.1). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui

accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7 ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge de fait le bail, 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 ; TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1 ; TF 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 ; TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1, publié in SJ 2017 I 165). Le juge se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 ; TF 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, publié in SJ 2012 I 473).

L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., p. 1013). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2, publié in CdB 2010, p. 83). L'octroi d'une première prolongation est ainsi indiqué lorsqu'on peut

difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être trouvé dans la prolongation accordée et que des éléments plus précis pourront être tirés ultérieurement de l'évolution du marché immobilier, en tenant compte des efforts du locataire entretemps (TF 4A_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5). De façon générale, le juge accordera une première prolongation s'il ne parvient pas à établir un pronostic sur la possibilité que le locataire retrouve des locaux dans le laps de temps accordé. Il prendra aussi en compte l'éventuel besoin du bailleur d'obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 ; TF 4A_411/2017 du 21 février 2020 consid. 4.1). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (CACI 5 juillet 2018/397 consid. 4.2 ; CACI 23 mai 2017/99 consid. 3.2 ; CACI 20 août 2014/443 consid. 5 ; Weber, Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 272b CO).

5.2 En l'espèce, au vu de l'état de fait qui précède (soit modifié par rapport à celui établi par l'autorité de première instance), les intimés habitent ensemble dans leur logement actuel depuis février 2009, soit depuis plus de 13 ans à ce jour et depuis plus de dix ans lors de la résiliation du bail donnée le 24 novembre 2020. Ils y ont accueilli deux enfants, nés en 2008 et 2010, qui n'ont donc vécu quasiment que dans cet appartement depuis leur naissance.

A cela s'ajoute que l'intimé a connu des problèmes de santé sérieux depuis plusieurs années, l'ayant conduit à formuler une demande de prestations de l'assurance-invalidité le 30 juin 2015. Sur la base de son dossier, l'OAI lui a octroyé une rente entière du 1^{er} décembre 2015 au 30 novembre 2018 et à ses enfants des rentes complémentaires, mais a refusé toute prestation pour la période postérieure. Sur recours de l'intimé du 17 décembre 2020, la Cour des assurances sociales du Tribunal

cantonal, par arrêt du 20 juillet 2020 [*recte* 2021], daté du 20 juillet 2021, a toutefois annulé la décision de l'OAI et lui a renvoyé le dossier pour complément d'instruction sur le plan médical, indiquant bien par là qu'elle n'excluait pas que l'intimé souffre de problèmes suffisamment graves et durables pour qu'il puisse avoir droit à une rente de l'assurance-invalidité au-delà du 30 novembre 2018 et encore actuellement. Or, il n'est pas contestable qu'une telle situation personnelle fragilise toute la famille et que la situation de revenu instable qui en découle complique la recherche de logement.

A cela s'ajoute encore que les intimés disposent actuellement d'un appartement de quatre pièces avec jardin, objet rare, qui plus est dans un contexte où les appartements de quatre pièces font déjà partie des logements victimes de la pénurie. A l'instar des premiers juges, on relèvera à cet égard qu'en 2020, le taux de vacance des logements de quatre pièces n'était que de 1,2% pour tout le canton, tandis que le taux de vacance concernant l'ensemble des logements du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut s'établissait à 1,3% (cf. Tableaux des taux de logements vacants, soit « Taux de logements vacants, en %, selon le nombre de pièces, Vaud, 1991-2021 » ainsi que « Logements vacants et taux de vacance, par district, Vaud, 2009-2021 » disponibles sur le site www.obs-logement.vd.ch). Dans sa décision du 19 octobre 2021, produite par les appelantes à l'appui de leur appel, la CAMAC a en outre expressément relevé que l'appartement occupé par les intimés entrerait dans la catégorie des logements « à pénurie » à La Tour-de-Peilz (cf. *infra* lettre C ch. 7)

Il n'est ainsi pas contestable, pour ces motifs déjà, que la résiliation du bail litigieux aura des effets pénibles pour les intimés et leurs enfants, effets qui justifient tant le principe de sa prolongation qu'une durée non minimale, l'octroi d'une prolongation unique n'étant pas discuté.

Sur ce point, on relèvera encore que jusqu'il y a peu, les intimés vivaient dans le même immeuble que leur proche famille – soit la soeur de l'intimée, son mari et ses enfants –, ce qui tant humainement

qu'en termes d'organisation familiale, avec de jeunes enfants, est d'un grand secours et appuie la justification d'une prolongation à tout le moins jusqu'au départ de la soeur de l'intimée et de son époux. A cet égard, les appelantes ont certes produit à l'appui de leur appel des documents relatifs à la résiliation du bail de la soeur de l'intimée et de son conjoint. Cela étant, même en admettant la recevabilité de la pièce 1005, on constate que celle-ci n'est qu'un dispositif de jugement, dont la soeur de l'intimée et son époux auraient pu demander la motivation puis faire appel. Or, les appelantes ne disent pas qu'une telle motivation n'aurait pas été demandée. On constate également qu'alors que la soeur de l'intimée et son mari ne sont arrivés qu'en 2014 dans l'immeuble, soit cinq ans après les intimés, une prolongation de leur bail leur a été octroyée. On relève encore que la résiliation du bail par la soeur de l'intimée et son mari, formulée le 26 janvier 2022, ne l'a été que suite à un accord passé entre eux et les appelantes et dont celles-ci ne disent rien, notamment sur ce qu'elles auraient éventuellement concédé pour obtenir ledit accord et un départ plus rapide des locataires. On ne peut dès lors rien tirer en défaveur des intimés d'une telle résiliation et notamment pas, sur cette base, reconsidérer la décision prise en première instance. Au demeurant, à l'appui de leur réponse, les intimés ont produit le nouveau contrat de bail de la soeur de l'intimée et de son conjoint portant sur un appartement pour quatre personnes se trouvant au même chemin que le bien litigieux. C'est dire que la proximité qu'invoquaient les intimés à l'appui d'une longue prolongation de bail et les avantages évidents qui en découlent en matière d'organisation familiale restent toujours d'actualité.

L'ensemble de ces éléments va clairement en faveur de l'octroi d'une prolongation de bail d'une durée généreuse. Certes, l'on pourrait reprocher aux intimés de n'avoir pas été très dynamiques ni curieux quant au périmètre de leurs recherches. En effet, excepté un objet à louer à Vevey, les annonces que les intimés ont produites aux fins de démontrer leurs recherches d'un nouvel appartement portaient toutes sur des logements sis à La Tour-de-Peilz. En outre, les intimés admettent dans leur réponse n'avoir déposé que trois dossiers de candidature entre le moment de la résiliation de leur bail, le 24 mai 2020, et le mois de septembre

2021. Ces éléments ne remettent toutefois pas en cause les considérations qui précèdent s'agissant des conséquences pénibles qu'engendre la résiliation du bail pour les locataires et de leur intérêt à l'obtention d'une prolongation de bail d'une durée non minimale eu égard en particulier à la situation personnelle et financière instable dans laquelle ils se trouvent actuellement.

5.3 S'agissant de l'intérêt des appelantes, il apparaît à la lecture de l'acte de vente conditionnelle conclu avec S._____ qu'elles ne pourront vendre leur immeuble qu'à deux conditions : que celui-ci soit libre de tout locataire et que l'acquéreur ait obtenu une autorisation définitive et immédiatement exécutoire relative à la destruction de l'habitation existante et à la construction d'un nouveau bâtiment permettant l'exploitation du potentiel constructible de l'immeuble de 1233 m², soit une surface constructible de 986 m² (pièce 128, art. 20). En d'autres termes, tant que l'acheteur n'a pas obtenu de permis de construire définitif, le bien n'est pas vendu et les appelantes ne peuvent obtenir le prix de vente. Jusqu'à ce moment, elles n'ont donc aucun intérêt concret à ce que les occupants partent effectivement.

En l'occurrence, une demande de permis de construire a été faite le 22 mars 2021, soit dix jours avant l'échéance du bail telle qu'indiquée par les appelantes dans leur résiliation. Or, dès lors que la demande de permis de construire venait d'être déposée, les appelantes n'avaient alors qu'un intérêt restreint à obtenir le départ des intimés pour fin mars 2021, étant loin de l'échéance de la vente conditionnelle motivant le congé. A ce jour, la situation n'est pas très différente : ainsi, pour démontrer que la procédure d'autorisation avancerait, les appelantes ont produit la synthèse de la CAMAC du 19 octobre 2021. Rien ne dit toutefois que cette décision soit définitive, preuve que les appelantes auraient pourtant pu aisément rapporter au vu de la date de celle-ci et de la date de sa production, ce notamment dans le cadre de leur droit à la réplique spontanée. Or sans une décision définitive et exécutoire sur ce point, la procédure d'autorisation ne pourra se poursuivre ni aboutir à la délivrance

d'un permis de construire en faveur de l'acheteur, condition nécessaire à l'exécution de la vente.

A cela s'ajoute que la décision de l'autorité cantonale qu'est la CAMAC n'est pas ici décisive, puisque la Municipalité de La Tour-de-Peilz devra encore trancher de nombreuses questions, en particulier quant au sort à donner aux oppositions formées contre le projet. La CAMAC réserve ainsi l'application d'autres dispositions légales ou règlementaires, notamment celles de la LATC (cf. pièce 1003, p. 5). S'agissant des oppositions, le dossier permet de constater que le projet a fait l'objet d'une opposition de la part de la section vaudoise de Patrimoine suisse. Il a également fait l'objet d'une opposition de la part des propriétaires de la parcelle

n° [...], voisine directe (cf. informations tirées du site public, gratuit et librement accessible <https://www.geo.vd.ch>) de la parcelle n° [...] litigieuse. Ceux-ci se voient en effet menacés d'avoir à proximité directe, en lieu et place d'un immeuble de trois appartements, un important chantier puis un immeuble de dix-huit logements. Assistés d'un avocat, ils ont émis neuf griefs à l'encontre du projet de construction en cause, concluant à son rejet. Or le tiers acquéreur n'aura un permis de construire définitif et exécutoire qu'une fois ces deux oppositions définitivement écartées, ce qui implique non seulement une décision positive de la Municipalité, mais le cas échéant, également une décision rejetant l'éventuel recours des opposants, dont deux sont assistés d'un avocat et ont formulé des griefs multiples et étayés, ce qui laisse penser qu'ils ne se satisferont pas forcément d'une décision de la Municipalité rejetant leur opposition sans recourir auprès de l'instance cantonale supérieure, voire du Tribunal fédéral. Les appelantes ne disent mot de cet aspect de la procédure d'octroi du permis de construire. Or, comme déjà indiqué, avant que le tiers n'ait obtenu l'autorisation de réaliser le projet immobilier envisagé par une décision positive et définitive, la vente ne sera pas exécutée et les appelantes n'auront donc aucun intérêt à ce que les locaux soient préalablement évacués. Au vu des éléments qui précèdent, que les appelantes auraient pu aisément compléter notamment quant au caractère définitif de la synthèse de la CAMAC, il n'apparaît pas que celles-

ci aient un intérêt à ce que les intimés partent avant le 15 juillet 2023, rien n'établissant qu'à cette date la vente aura été exécutée.

Les appelantes en sont d'ailleurs bien conscientes puisque selon l'agent qui a aidé à la vente, les délais prévus dans l'acte notarié ont été négociés afin de prendre en compte les aléas non seulement du départ des locataires, mais également de la procédure d'octroi du permis de construire. Or rien n'établit que celle-ci se terminera avant la prolongation du délai imparti aux locataires pour partir. Le fait que les délais prévus pour la réalisation des deux conditions suspensives à la vente soient les mêmes indique plutôt le contraire.

Vu l'avancement du projet, les oppositions non encore tranchées même en première instance, et l'existence d'une pétition dont la Municipalité devra également tenir compte, il n'apparaît pas que S._____ pourra obtenir une autorisation de construire définitive et exécutoire avant en tout cas un an. Dans ces conditions, la persistance des intimés dans les locaux, grâce à la prolongation ici litigieuse, ne lèse pas les intérêts des appelantes, qui n'ont en particulier pas à craindre la résiliation de la vente conditionnelle conclue, vu les délais que l'acte notarié y relatif prévoit. Dite prolongation ne procède dès lors pas d'un abus ou d'un excès du pouvoir d'appréciation accordé au juge en la matière.

5.4 Dans le cadre de leur réponse, les intimés ont en outre fait valoir des éléments nouveaux, soit le fait, postérieur au jugement attaqué, que le bâtiment où se trouve le logement litigieux est désormais classé aux bâtiments historiques en zone 3. Une telle classification, qui implique que la DAP soit impérativement saisie pour préavis sur tout projet de construction (pièce 1101), rend l'obtention du permis de détruire le bâtiment encore plus difficile et donc plus ténu l'intérêt des appelantes à voir les intimés partir avant le 15 juillet 2023. Les appelantes qui se sont déterminées sur la réponse n'ont au demeurant pas invoqué qu'un préavis positif aurait été demandé à la DAP, encore moins obtenu. Cette circonstance supplémentaire permet de constater l'absence d'excès ou

d'abus du pouvoir d'appréciation des juges de première instance dans la prolongation de bail accordée, qui doit être ici confirmée.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel, mal fondé, doit être rejeté et le jugement entrepris doit être confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'314 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelantes, qui succombent, solidairement entre elles (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Les appelantes, solidairement entre elles, verseront en outre aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 2'500 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 et 3 CPC, art. 3 al. 2 et 7 al. 1 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

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 1'314 fr. (mille trois cent quatorze francs), sont mis à la charge des appelantes D._____ et G._____, solidairement entre elles.
- IV.** Les appelantes D._____ et G._____, solidairement entre elles, doivent verser aux intimés A.J._____ et B.J._____.

créanciers solidaires, la somme de 2'500 fr. (deux mille cinq cents francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

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

- Me Pauline Meylan (pour D. _____ et G. _____),
- Me Nicolas Mattenberger (pour A.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).

Le greffier :