

VD_GERICHTE XC20.048842 vom 19. Januar 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-01-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC20.048842

FR: VD_GERICHTE XC20.048842 du 19 janvier 2023

IT: VD_GERICHTE XC20.048842 del 19 gennaio 2023

Erwägungen

E. 4.1

L'appelant soutient ensuite que les époux intimés auraient invoqué un motif fallacieux à l'appui de la résiliation du contrat de bail et que la condition de l'urgence ne serait pas réalisée à l'appui dudit congé.

- 25 -

E. 4.2.1

Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1 ; TF 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ; TF 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 précité consid. 2.1 p. 62). En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; ATF 140 III 496 précité consid. 4.1), pour des motifs économiques (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb ; TF 4A_19/2016 précité consid. 4.2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 ; TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5 ; TF 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4). Le congé ordinaire donné par le bailleur pour pouvoir utiliser l'habitation ou les locaux commerciaux pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés n'est donc annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271-271a CO (TF 4A_18/2016 précité consid. 3.3 et les réf. citées).

- 26 -

E. 4.2.2

Selon la jurisprudence, le besoin du bailleur doit être propre, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés. Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2 et les réf. citées). Contrairement à ce qui prévaut lorsque le bailleur résilie

le bail de manière anticipée – cas dans lequel le fardeau de la preuve de son besoin propre incombe au bailleur (ATF 142 III 336 précité consid. 5.2.4) –, il appartient au locataire, qui est le destinataire de la résiliation, de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie et qui doit motiver le congé a toutefois le devoir de collaborer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par lui (ATF 135 III 112 consid. 4.1. p. 119 ; ATF 120 II 105 consid. 3c p. 111).

E. 4.3

En l'occurrence, le tribunal a tout d'abord retenu que les bailleurs, soit les époux intimés, avaient apporté la preuve que leur besoin d'utiliser les locaux leur était propre, était sérieux, réel et actuel, de sorte que la résiliation n'était pas contraire à la bonne foi. Il ressortait du dossier que les époux intimés avaient dès le départ décidé d'acquérir l'immeuble pour y constituer leur domicile, ce qui était attesté par le témoin S._____. L'époux intimé avait par ailleurs déclaré dans son interrogatoire vouloir se rapprocher de son lieu de travail et limiter les nombreux déplacements qu'il effectuait actuellement entre B.D._____ (VD) et J._____ (FR). La témoin B._____ a confirmé que l'époux intimé lui avait parlé de son intention de rapprocher ses lieux de travail et de domicile. Elle a également indiqué que le trajet serait beaucoup plus court et simple que le trajet effectué actuellement par l'époux intimé et que c'était avantageux surtout lorsqu'il terminait le travail le soir, comme c'était souvent le cas. Elle a également ajouté que l'époux intimé n'avait pas mentionné une quelconque intention de déplacer ses locaux professionnels. Le Tribunal a en outre relevé que l'état de santé de l'époux intimé s'était détérioré et, qu'avec l'âge, ces déplacements devenaient de plus en plus lourds pour lui, ces éléments étant corroborés par un certificat médical.

- 27 - S'agissant de la condition de l'urgence invoquée par les locataires, les premiers juges ont tout d'abord constaté que la résiliation était une résiliation ordinaire pour l'échéance du contrat et non une résiliation anticipée, selon l'art. 261 al. 2 CO, de sorte qu'il n'était pas nécessaire d'examiner si cette condition était réalisée en l'espèce. Par surabondance, les premiers juges ont toutefois retenu que l'urgence était réalisée, compte tenu de la situation personnelle de l'époux intimé décrite précédemment. En effet, celui-ci devait effectuer plus de 120 km de trajet par jour pour se rendre sur son lieu de travail, en empruntant une route où il y avait souvent du trafic, et son état de santé s'était notamment détérioré. En conséquence, le tribunal a relevé qu'il ne saurait être raisonnablement imposé aux époux intimés une longue période d'attente pour pouvoir utiliser leur bien immobilier.

E. 4.4

En l'espèce, l'appelant expose que la volonté de rapprocher le lieu de domicile du lieu de travail de l'époux intimé serait peu convaincante. Il cite tout d'abord le courrier des époux intimés du 28 octobre 2019 informant les locataires de leur souhait de se rapprocher du lieu de travail en raison des longs trajets quotidiens. Il soutient ensuite que le lieu de travail de l'époux intimé était précédemment à [...] et que, par conséquent, pendant 8 ans, soit de 2010 à 2018, l'époux intimé aurait effectué les trajets entre B.D._____ (VD) et [...], sans que cela ne représente un quelconque problème. En somme, il soutient que s'il avait vraiment eu la volonté de se rapprocher de son lieu de travail, il aurait pu le faire auparavant. De plus, il expose que la maison des époux intimés à B.D._____ (VD) serait une magnifique propriété, tandis que le logement litigieux serait une maison vétuste en bordure de route, de

sorte qu'il serait impossible de croire que les époux intimés voudraient quitter la première pour intégrer la seconde. A cet égard, il faut retenir que les griefs de l'appelant ne reposent que sur de pures suppositions, alors même qu'il lui appartenait de supporter les conséquences de l'absence de preuve d'un congé contraire aux règles de la bonne foi. Par ailleurs, d'une part, on ne saurait

- 28 - considérer que, parce que l'époux intimé effectuait déjà de longs trajets depuis de nombreuses années, cela impliquerait qu'il n'ait qu'à continuer ainsi, ce qui est totalement absurde. Au contraire, cela ne vient que renforcer la volonté exprimée par l'époux intimé, lorsqu'il a expliqué qu'il était en somme « usé » de faire tant de trajets depuis de nombreuses années et qu'il cherchait à rapprocher enfin le lieu de son domicile de son lieu de travail. D'autre part, le fait que l'appelant qualifie le logement actuel des époux intimés de « magnifique demeure » comparé à la maison vétuste qu'il occupe ne repose que sur son propre jugement de valeur. Au demeurant, quand bien même le logement actuel des époux intimés serait plus grand ou « charmant » pour reprendre ses termes, il n'en demeure pas moins que cela ne fait que démontrer encore une fois que l'époux intimé est bel et bien usé dans les trajets qu'il effectue au quotidien et qu'il souhaite les réduire, quitte à emménager dans une maison « moins charmante ». Les griefs de l'appelant sont dès lors infondés. L'appelant invoque encore que les déclarations du témoin S. _____ ne seraient pas fiables et soutient que la détérioration de l'état de santé de l'époux intimé ne serait pas établie, le certificat médical cité par le tribunal étant daté du 4 mars 2022 – alors que le besoin propre devrait s'examiner au moment de la résiliation du bail – et les déclarations de la témoin B. _____ quant à l'état de santé de l'époux intimé étant trop vagues et concernant une période indéterminée. Tout d'abord, on ne voit pas en quoi les déclarations du témoin S. _____, qui a exposé être au courant de la volonté des époux intimés d'intégrer la maison litigieuse, devraient être remises en cause. Il ne suffit pas que le témoin ne s'exprime pas dans le sens voulu par une partie pour que cela lui ôte toute force probante. Il n'est pas non plus contesté que les déclarations de ce témoin se fondent sur les déclarations mêmes des époux intimés à l'époque de l'acquisition de la maison litigieuse, de sorte qu'il n'y a pas de raison d'ôter toute force probante à ce témoignage. Ensuite, s'il est constant, selon la jurisprudence, que le besoin propre s'examine au moment de la résiliation, le certificat médical ne fait que confirmer les déclarations actuelles de l'époux intimé selon lesquelles son état de santé s'est encore détérioré au cours des dernières années. De même, les

- 29 - déclarations de la témoin B. _____ à ce sujet n'ont pas besoin de se rapporter à une période précise, dès lors qu'il faut simplement retenir que la santé de l'époux intimé s'est récemment dégradée. Cela n'enlève rien au fait qu'il est incontestable qu'effectuer 120 km de trajet par jour sur une route avec du trafic engendre une « fatigue » certaine ne pouvant que s'amplifier avec les années. Enfin, l'appelant fait longuement valoir que la condition de l'urgence ne serait pas réalisée. Or, comme l'ont relevé à juste titre les premiers juges, en cas de résiliation ordinaire, comme c'est le cas en l'espèce, il n'y a aucunement besoin d'examiner cette condition, qui ne s'applique qu'en cas de résiliation extraordinaire. Le grief de l'appelant est encore une fois infondé.

E. 5

L'appelant se prévaut de la protection de l'art. 271a CO.

E. 5.1

Aux termes de l'art. 271 al. 1 let. d CO, 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). Un second congé donné durant une procédure en cours ou le délai d'attente de trois ans est admissible si celui-ci est sans volonté de représailles, mais donné uniquement dans le but de répéter un congé donné préalablement et déclaré nul ou inefficace pour des raisons formelles dans une procédure antérieure. Dans un tel cas, la volonté de donner le congé existait déjà antérieurement et le bailleur ne fait que la manifester à nouveau (ATF 141 III 101 consid. 2.8, in Jdt 2015 II pp. 273 ss ; TF 4A_ 588/2013 du 15 avril 2014 consid. 2.3 et 2.8). Il en va par

- 30 - exemple lorsque la première résiliation n'a pas été signifiée sous deux plus séparés au locataire et à son conjoint (art. 266n CO et 266o CO) ou lorsqu'elle a été notifiée sans que le bailleur fasse usage de la formule officielle (art. 266l al. 2 et 266o CO ; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 976). 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 (ATF 142 III 336 précité consid. 5.2.1 p. 339 ; TF 4A_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.2 ; TF 4C.17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1).

E. 5.2.1

L'appelant expose que le tribunal n'aurait pas tenu compte du fait qu'avant la résiliation du bail du 29 juin 2020, les locataires avaient déjà déposé une requête de conciliation le 6 décembre 2019 relative à une demande de baisse de loyer en raison de la démolition du bûcher et pour laquelle une demande n'a été introduite que bien après celle en contestation du congé, sous procédure XZ21.004955. Selon lui, la résiliation intervenue durant cette procédure serait annulable. Il sied tout d'abord de relever qu'avant la résiliation du bail du 29 juin 2020, les époux intimés avaient résilié une première fois le bail à loyer le 28 octobre 2019. À la suite de cette résiliation, l'appelant et l'intimée ont déposé une requête de conciliation le 6 décembre 2019, tendant tant à une demande de baisse de loyer qu'à la contestation de la résiliation du bail du 28 octobre 2019. Dans la mesure où cette première résiliation était formellement nulle – la nullité ayant été constatée par la commission par proposition de jugement du 20 août 2020, laquelle n'est finalement pas entrée en force suite à l'opposition formée par l'appelant et l'intimée – les époux intimés ont une seconde fois résilié le contrat de bail, soit le 29 juin 2020 par courriers séparés à l'appelant et à l'intimée en annexant, cette fois-ci, la formule officielle de notification de résiliation de bail. Au vu de ces éléments et de la chronologie des faits tels qu'ils se sont déroulés, il ne peut être soutenu que la seconde résiliation serait annulable du fait

- 31 - qu'elle a été donnée durant une procédure et qu'elle relèverait d'une volonté de représailles. En effet, lors de la seconde résiliation, la volonté de donner le congé par les époux intimés existait déjà antérieurement et les époux intimés n'ont fait que la manifester à nouveau, de façon valable à la forme cette fois, de sorte que le grief invoqué à ce titre par l'appelant doit être rejeté.

E. 5.2.2

L'appelant soutient en outre que la résiliation du bail est annulable, en raison de la procédure administrative qui a opposé la précédente propriétaire du logement litigieux au Service du développement territorial, ce service ayant rendu une décision le 23 avril 2018 relative à la démolition d'un couvert et d'un bûcher construits sans autorisation. Les premiers juges ont retenu que ce litige administratif n'opposait pas un bailleur et un locataire, mais un propriétaire et une autorité administrative, si bien qu'il ne s'agissait pas d'une procédure judiciaire « au sujet du bail » au sens de l'art. 271a al. 1 let e CO et que cette disposition ne trouvait pas application en l'espèce. L'appelant, citant de nombreux passages du Message relatifs à l'art. 271a al. 1 let e CO, en particulier ce qu'il faut entendre par « procédure judiciaire en rapport avec le bail », ne réussit aucunement à démontrer qu'une procédure administrative divisant un ancien propriétaire et une autorité administrative tomberait dans cette catégorie. Au contraire, les passages cités ne font que confirmer l'inverse, qui ressort d'ailleurs déjà de la simple lecture de la loi, à savoir que la protection de cette disposition « s'étend à toute procédure en relation avec le bail », soit en particulier une procédure en matière de bail ayant « un autre objet que les loyers ». Il faut donc bel et bien que le litige ressortisse de l'application du contrat de bail liant les parties, condition manifestement non remplie dans le cas d'espèce. Ce grief doit ainsi être rejeté.

E. 5.2.3

Par surabondance, comme l'ont à juste titre retenu les premiers juges, la condition de l'urgence est en tout état de cause réalisée en l'espèce, compte tenu des éléments retenus ci-avant (cf. supra consid. 4.4). En effet, il a été établi que l'époux intimé devait effectuer de longs trajets fatigants pour se rendre sur son lieu de travail, que son état

- 32 - de santé s'était détérioré dernièrement, notamment en lien avec ces déplacements, qu'il était stressé et fatigué et que son couple pâtissait du fait qu'il passait peu de temps à la maison en raison de son horaire de travail et de ses trajets. Le raisonnement des premiers juges quant au critère de l'urgence peut dès lors être confirmé en appel.

E. 6

L'appelant invoque l'application subsidiaire de l'art. 271 CO.

E. 6.1

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO ; ATF 140 III 496 précité consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 précité consid. 2.1 ; TF 4A_293/2016 précité consid. 5.2.2 et les réf. citées). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient ou non aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » au sens de l'art. 2 al. 2 CC. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection. Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne

constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsque sa motivation est lacunaire ou fausse (TF 4A_293/2016 précité consid. 5.2.2 et les réf. citées). Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. Un

- 33 - congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 précité consid. 4.1) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.2 ; TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 6).

E. 6.2

L'appelant soutient que le motif exposé à l'appui du congé donné par les époux intimés serait mensonger. Il se prévaut du fait que l'ancienne propriétaire K._____ avait déjà tenté en 2016 de résilier son contrat de bail, sans succès, et que les époux intimés auraient réitéré le congé un an après la fin de la période de protection de 3 ans liée au congé de 2016, de sorte que cet élément serait un indice que le congé serait abusif. Toutefois, comme déjà retenu ci-avant (cf. supra consid. 4.4), le motif invoqué à l'appui du congé n'est pas mensonger. En effet, on ne peut reprocher à une partie un abus de droit lorsqu'elle fait valoir ses droits de manière légitime. Or, ce n'est pas parce que l'ancienne propriétaire avait tenté de résilier le bail à loyer en 2016 et que les époux intimés ont résilié après l'expiration du délai de 3 ans que l'on doit forcément en déduire que le comportement des époux intimés est abusif. En définitive, pour les motifs déjà exposés plus haut, le congé n'est pas mensonger et est valable. Ce grief doit également être rejeté.

E. 7

L'appelant conteste enfin la durée de la prolongation de bail octroyée.

E. 7.1

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

- 34 - 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, op. cit., 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 précité 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 précité ; 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

- 35 - 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 précité consid. 6 ; ATF 135 III 121 précité consid. 2 ; ATF 125 III 226 précité consid. 4b ; TF 4A_662/2012 précité 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 précité 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 précité consid. 4c ; TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1 ; TF 4A_198/2016 précité du 7 octobre 2016 consid. 5.1, publié in SJ 2017 I 165 ; TF 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1). 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 précité 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.

- 36 - 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 précité 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, 2e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 consid. 4 ; Svit, Das schweizerische Mietrecht : Kommentar, 4e éd. 2018, n. 6 ad art. 272b CO).

E. 7.2

En l'occurrence, le tribunal a retenu que les locataires occupaient les locaux depuis 6 ans et demi lors de la résiliation du bail, durée pouvant être considérée comme moyenne s'agissant d'un logement. Le fait qu'ils avaient deux enfants de 10 et 14 ans rendait d'ailleurs la recherche d'un logement difficile, ce d'autant que le marché du logement dans le [...] souffrait de pénurie. Ces éléments justifiaient l'octroi d'une prolongation du bail, laquelle devait cependant être unique, aux motifs qu'il n'y avait pas à attendre à long terme une modification de la situation des parties et que les intérêts des époux intimés imposaient qu'il soit mis un terme au bail litigieux. S'agissant de la durée de la prolongation unique, les premiers juges ont indiqué qu'il fallait retenir, concernant les locataires, qu'ils avaient deux enfants scolarisés dans une école proche de la maison, ainsi que la situation de pénurie. Par ailleurs, l'appelant possédait une fortune et la profession de celui-ci, soit ingénieur civil conseil, ne l'empêchait pas de travailler de la même manière depuis un autre logement. Il fallait également retenir que les locataires n'avaient

- 37 - entrepris aucune démarche sérieuse pour trouver une solution de remplacement, n'ayant produit que des annonces imprimées depuis Internet sur des biens proposés à la vente. Quant aux époux intimés, ils disposaient également d'une fortune, dès lors qu'ils vivaient dans leur propre bien à B.D. _____ (VD), mais avaient toutefois un intérêt à prendre possession des locaux à bref délai compte tenu de l'état de santé notamment de l'époux intimé. Au vu de ces éléments, les premiers juges ont constaté qu'il se justifiait d'accorder une unique prolongation d'une durée de 2 ans et 1 mois, soit au 30 septembre 2022.

E. 7.3

L'appelant expose que rien ne s'opposerait à ce que les époux intimés restent plus longtemps dans leur maison actuelle. Par ailleurs, il indique qu'il est nouvellement séparé d'avec l'intimée et qu'ils partagent la garde sur leurs deux enfants. Il relève en outre que sa situation financière se serait péjorée à la suite de sa séparation et que ces éléments justifieraient qu'une première prolongation de 4 ans lui soit accordée. En l'espèce, les éléments invoqués par l'appelant ne sont pas de nature à renverser l'appréciation pondérée des premiers juges, celle-ci devant être confirmée en appel. Au contraire, le fait que les locataires sont désormais séparés démontre concrètement que l'intimée a pu trouver un logement dans la région, sans que cela n'ait d'impact sur la scolarité des enfants, alors même que les parents exercent une garde partagée. Quant aux difficultés conjugales de l'appelant, elles ne sauraient justifier que les bailleurs pâtissent d'une prolongation supplémentaire s'agissant de leur propre logement qu'ils souhaitent occuper, eu égard à la santé de l'époux intimé, en particulier. Le grief doit ainsi être également rejeté.

E. 8.1

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

E. 8.2.1

L'appelant a requis d'être mis au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure d'appel. Le 4 novembre 2022, la juge

- 38 - déléguée l'a informé qu'il était en l'état dispensé de fournir l'avance de frais et que la décision définitive sur l'assistance judiciaire était réservée.

E. 8.2.2

Une personne a droit à l'assistance judiciaire si elle ne dispose pas de ressources suffisantes et si sa cause ne paraît pas dépourvue de toute chance de succès (art. 117 CPC). Un procès est dépourvu de chances de succès lorsque les perspectives de le gagner sont notablement plus faibles que les risques de le perdre. Est déterminante la question de savoir si une partie disposant des ressources financières nécessaires se lancerait ou non dans le procès après une analyse raisonnable. Il s'agit d'éviter qu'une partie mène un procès qu'elle ne conduirait pas à ses propres frais, uniquement parce qu'il ne lui coûte rien (TF 5D_171/2020 du 28 octobre 2020 consid. 3.1 et les réf. citées).

E. 8.2.3

En l'espèce, la cause de l'appelant était d'emblée dépourvue de toute chance de succès (art. 117 let. b CPC). L'appel repose en effet pour l'essentiel sur la propre version des faits de l'appelant, alors que tant les pièces produites au dossier que les témoignages ont démontré que les époux intimés avaient résilié le contrat de bail litigieux pour un motif valable et que, quoi qu'il en soit, le critère de l'urgence était réalisé, de sorte qu'un plaideur raisonnable aurait renoncé à faire appel et que la requête d'assistance judiciaire de l'appelant doit être rejetée.

E. 8.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'360 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

E. 8.4

Enfin, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les époux intimés et l'intimée n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

- 39 -