

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 19 janvier 2023

Composition : Mme GIROUD WALTHER, juge président
Mmes Courbat et Chollet, juges
Greffière : Mme Morand

Art. 266a, 271, 271a, 272, 272b al. 1 CO ; 70 al. 1 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **A.F.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement partiel rendu le 23 mars 2022 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.F.**_____, à [...], demanderesse, et et **B.V.**_____, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement partiel du 23 mars 2022, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a dit que la résiliation du bail liant A.F._____ et B.F._____, locataires, et A.V._____ et B.V._____, bailleurs, portant sur une maison familiale avec ses annexes sises [...], à A.D._____ (VD), notifiée le 29 juin 2020 pour le 1^{er} septembre 2020, était valable (I), a accordé une seule et unique prolongation du bail à A.F._____ et B.F._____ au 30 septembre 2022 (II), a rejeté les conclusions 2 et 4 de la réponse du 13 décembre 2021 (III), a dit que le procès se poursuivait sur la conclusion 4 de la demande du 7 décembre 2020, telle que précisée le 18 mars 2021 et limitée le 31 mai 2021, ainsi que sur la conclusion 3 de la réponse du 13 décembre 2021 (IV) et a rendu le jugement partiel sans frais judiciaires ni dépens (V).

En droit, les premiers juges ont constaté que A.V._____ et B.V._____, bailleurs, avaient fait notifier séparément à A.F._____ et B.F._____, locataires, une formule officielle agréée dans le canton, dûment signée et comportant toutes les mentions exigées par la loi, de sorte que la résiliation litigieuse était formellement valable. Ils ont dès lors examiné si le congé devait être annulé et ont retenu qu'il ressortait du dossier de la cause que A.V._____ et B.V._____ avaient, dès le départ, décidé d'acquérir l'immeuble en cause afin d'y constituer leur domicile et que l'achat de la maison était notamment motivé par l'envie de A.V._____ de se rapprocher de son lieu de travail et de limiter les nombreux déplacements qu'il effectuait actuellement entre B.D._____ (VD) - un village d'altitude situé dans le [...] - et J._____ (FR), où se trouvait son lieu de travail. Les premiers juges ont ainsi retenu que, A.V._____ et B.V._____ ayant apporté la preuve que leur besoin d'utiliser les locaux loués était propre, sérieux, réel et actuel, la résiliation de bail litigieuse n'était pas contraire à la bonne foi. Le tribunal a par ailleurs analysé si le besoin des bailleurs d'occuper les locaux litigieux était urgent et a constaté que tel était bien le cas, compte tenu des éléments retenus ci-avant. Les premiers juges ont ensuite considéré que

la décision du 23 avril 2018, à laquelle A.F._____ et B.F._____ se référaient, opposait le Service du développement territorial à la précédente propriétaire K._____, au sujet de la démolition d'un couvert et d'un bûcher construits sans autorisation, 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 (loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse ; Livre cinquième : Droit des obligations ; RS 220) et que cette disposition légale ne trouvait dès lors pas application en l'espèce. Le tribunal a en définitive constaté que la résiliation de bail signifiée aux locataires pour le 1^{er} septembre 2020 était valable et leur ont accordé, en équité, une unique prolongation de bail d'une durée de deux ans et un mois, soit jusqu'au 30 septembre 2022, afin de leur faciliter la recherche d'un nouveau logement.

Enfin, les premiers juges ont rejeté la réquisition de production de pièces formulée par A.F._____ lors de l'audience de jugement du 23 mars 2022, aux motifs que celui-ci avait déclaré lors de l'instruction qu'il envisageait d'ouvrir une action en contestation du loyer initial et que certaines de ces pièces, dont il avait requis la production, lui serviraient à établir le calcul du rendement net de l'immeuble. Ainsi, dans la mesure où les pièces en question ne concernaient pas la présente procédure et n'étaient d'aucune utilité pour la solution du litige, il n'était pas pertinent d'ordonner leur production. Quant aux autres pièces, ils ont notamment relevé que rien ne l'empêchait de requérir leur production plus tôt, dès lors que la réponse avait été déposée le 13 décembre 2021 et qu'aucun élément nouveau ne justifiait d'attendre jusqu'à l'audience de jugement pour le faire, de sorte qu'un tel procédé a été considéré comme purement dilatoire et contraire à la bonne foi.

B. a) Par acte du 21 octobre 2022, A.F._____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre le jugement partiel susmentionné, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement, à la réforme des chiffres I et IV du dispositif du jugement en ce sens que la résiliation du bail soit annulée et que la conclusion 4 de la demande du 7 décembre

2020, telle que précisée le 18 mars et limitée le 31 mai 2021, soit rejetée, tout comme la conclusion 3 de la réponse du 13 décembre 2021. Il a en outre conclu à la suppression du chiffre II dudit dispositif. Subsidiairement, il a conclu à la réforme du chiffre II en ce sens qu'une première prolongation du bail soit accordée à l'appelant et à B.F. _____ (ci-après : l'intimée) au 1^{er} septembre 2024. Plus subsidiairement, il a conclu à l'annulation du jugement querellé et au renvoi de la cause au tribunal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

A l'appui de son acte, l'appelant a produit cinq pièces réunies sous bordereau.

b) Par courrier du 4 novembre 2022 adressé à l'appelant, la Juge déléguée de la Cour de céans (ci-après : la juge déléguée) l'a informé qu'il était en l'état dispensé de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée.

c) Par avis du 1^{er} décembre 2022, la juge déléguée a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1.

1.1 Le 20 janvier 2014, l'appelant a pris à bail de K. _____ une « maison familiale et ses annexes » sises [...], à A.D. _____ (VD). Conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} mai 2014 au 1^{er} mai 2016, le bail se renouvelait par la suite de quatre mois en quatre mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins un mois à l'avance. Le bail prévoyait un loyer mensuel net de 1'000 fr., le chiffre 5 du contrat précisant que le locataire participait au paiement des charges de préférence et des taxes publiques, telles que la taxe d'épuration des

eaux, la taxe d'égout et la taxe d'enlèvement des ordures. Le chiffre 6 des dispositions complémentaires du bail prévoyait ce qui suit :

« Le contrat de bail et les contrats d'entreprise général/de mandat signés à la même date sont des contrats joints. Le montant du loyer est forfaitaire. Le chauffage et l'eau chaude sont électriques et facturés séparément par la Romande Energie. Pour le surplus, il n'y a pas de décompte annuel. ».

1.2 Le même jour, l'appelant et K. _____ ont signé un « contrat d'entreprise générale » portant sur des travaux de rénovation et d'entretien du logement loué, ainsi qu'un « contrat relatif aux prestations d'étude et de direction des travaux [ndlr : relatifs à la] transformation d'une ferme familiale à A.D. _____ (VD)».

1.3 L'appelant occupait les locaux loués avec son épouse, intimée au présent appel, ainsi que leurs deux enfants mineurs.

2.

2.1 Par décision du 14 décembre 2017, le Service du développement territorial du canton de Vaud a imparti à K. _____ un délai au 31 janvier 2018 pour procéder à la démolition d'un couvert accolé à la façade sud-ouest de sa maison, ainsi qu'à la démolition d'un bûcher édifié sur une parcelle sise en zone agricole, tous deux construits sans autorisation.

2.2 Le 18 janvier 2018, l'appelant et l'intimée ont recouru contre cette décision auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud (ci-après : la CDAP).

Dans le cadre de l'instruction du recours, le Service du développement territorial, par déterminations du 23 avril 2018, est revenu sur sa décision en tant qu'elle se rapportait au couvert (pergola) et l'a maintenue s'agissant du bûcher.

Statuant par arrêt du 7 juin 2018, la CDAP a constaté que le recours était sans objet dès lors qu'il portait sur le couvert et l'a rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, en tant qu'il contestait l'ordre de

remise en état du bûcher. Elle a imparti un délai à l'appelant et à l'intimée pour vider le bûcher et un autre délai à K._____ pour procéder à la remise en état.

2.3 Le 16 juillet 2018, l'appelant et l'intimée ont déposé un recours au Tribunal fédéral. Dépourvu de toute motivation, ce recours a été déclaré irrecevable le 24 août 2018.

3.

3.1 Par courrier du 18 octobre 2019, K._____ a informé l'appelant et l'intimée qu'elle avait vendu sa maison à A.V._____ et B.V._____ (ci-après : les époux intimes).

Le même jour, les époux intimes sont devenus propriétaires du bien immobilier en cause.

3.2 A l'époque de l'acquisition de la maison objet du bail, les époux intimes habitaient, et habitent toujours, à B.D._____ (VD), un village d'altitude situé dans la commune d'[...], dans le [...]. L'époux intime exploite un bureau d'architecture à J._____ (FR), lequel se trouve à environ 7 km de A.D._____ (VD).

Il résulte de la déposition du courtier immobilier S._____, à qui K._____ a confié le mandat de vendre sa maison, que les époux intimes avaient décidé d'acquérir ce bien immobilier à A.D._____ (VD) afin d'y constituer leur domicile, dès lors que l'époux intime travaillait à J._____ (FR). Les négociations avaient pris du temps, dès lors que K._____ était en procédure judiciaire avec l'appelant et l'intimée, qui étaient ses locataires à ce moment-là, et qu'il convenait d'en tenir compte pour établir le prix de vente. Interpellé par le tribunal, le témoin S._____ a indiqué que le contrat de vente conclu entre K._____ et les époux intimes contenait les clauses habituelles mentionnant l'existence d'un bail à loyer et la reprise de celui-ci par ces derniers, mais aucune clause particulière concernant la procédure judiciaire en cours. Le témoin a déclaré que les époux intimes voulaient reprendre le bail dans l'état où il

était au moment de la vente de l'immeuble et informer ensuite l'appelant et l'intimée, une fois la vente conclue, qu'ils étaient les nouveaux propriétaires et qu'ils souhaitaient occuper le bien pour leur besoin propre.

Lors de son interrogatoire en première instance, l'époux intimé a déclaré que l'achat du bien immobilier en cause avait été motivé par son envie de se rapprocher de son lieu de travail et de limiter les nombreux déplacements qu'il effectuait entre B.D. _____ (VD) et J. _____ (FR). Il a exposé qu'il travaillait à un rythme soutenu, commençant ses journées vers 9 heures du matin pour les terminer vers 19 ou 20 heures le soir. Il a expliqué qu'il quittait son domicile entre 7 heures 30 et 8 heures du matin pour éviter les bouchons et que, lorsqu'il terminait son travail tard, il lui arrivait de rester dormir dans son bureau. Il a indiqué que le cercle de son activité professionnelle s'étendait du [...] jusqu'au pied du [...], voire jusqu'au district de la [...] (FR). Il a ajouté qu'il côtoyait peu son épouse en raison de ses horaires de travail et de ses trajets et que cela était pénible pour leur couple.

La témoin B. _____, bailleresse des locaux professionnels loués par l'époux intimé à J. _____ (FR), a exposé que ceux-ci se situaient dans une ferme rénovée, au rez-de-chaussée, précisant qu'elle-même habitait à l'étage. Elle a confirmé que l'époux intimé y travaillait parfois jusque tard le soir. Elle a déclaré que l'époux intimé lui avait parlé de son intention de rapprocher son habitation de son lieu de travail. Elle a indiqué qu'il y avait souvent des bouchons sur la route que l'époux intimé devait emprunter entre son logement et son bureau. Elle a en outre déclaré que, depuis J. _____ (FR), le trajet était très rapide jusqu'à A.D. _____ (VD), ce qui était avantageux lorsqu'on terminait le travail tard le soir. Elle a confirmé que le trajet A.D. _____ (VD)-J. _____ (FR) était bien plus court et plus simple que celui que l'époux intimé effectuait entre B.D. _____ (VD) et J. _____ (FR) actuellement. Il résulte encore de sa déposition que l'époux intimé ne lui avait pas fait part d'une intention de résilier son contrat de bail professionnel et que, de son côté non plus, aucune modification de leurs relations contractuelles n'était envisagée.

4.

4.1 Le 28 octobre 2019, les époux intimés ont adressé à l'appelant le courrier suivant :

« Monsieur,

Pour faire suite à la discussion que nous avons eue en date du vendredi 25 octobre courant, nous vous confirmons que nous résilions votre bail du logement susmentionné pour sa prochaine échéance, soit le 31 mars 2020 selon l'art. 36 des RUL.

Le but de cette résiliation est dû au fait que nous allons déménager, ma femme et moi dans ce logement, car j'ai déplacé mes bureaux à J._____ (FR). Et que pour d'évidentes raisons géographiques je me rapproche de mon lieu de travail.

En effet, mes déplacements professionnels occasionnent plus de 120 km par jour entre B.D._____ (VD) et J._____ (FR) et cela devient insurmontable dans un agenda déjà complet et le stress occasionné devient insoutenable.

[...] ».

4.2 Suite au congé reçu par les époux intimés, l'appelant et l'intimée ont déposé une requête par-devant la Commission de conciliation du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : la commission) le 6 décembre 2019, par laquelle ils ont notamment contesté la résiliation de bail qui leur a été adressée et ont requis une baisse de loyer de 5 %, dès le 1^{er} mai 2019, motivée par la démolition du bûcher.

Par proposition de jugement du 20 août 2020, la commission a constaté la nullité de la résiliation notifiée pour le 31 mars 2020 (I), a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (II) et a rendu la décision sans frais ni dépens (III).

Par courrier du 17 septembre 2020, l'appelant et l'intimée ont formé opposition contre la proposition de jugement.

Par décision du 22 septembre 2020, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera Pays-d'Enhaut a informé l'appelant et l'intimée que leur opposition était tardive et que la proposition de jugement du 20 août 2020 était entrée en force.

Le 24 octobre 2020, l'appelant et l'intimée ont déposé un recours auprès de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, lequel a été admis le 9 décembre 2020, de sorte que la décision a été annulée et la cause a été renvoyée à la commission pour qu'elle procède dans le sens des considérants.

5.

5.1 Le 29 juin 2020, le mandataire des époux intimés a adressé à l'appelant et à l'intimée, séparément, une formule officielle de notification de résiliation de bail pour le 1^{er} septembre 2020. Il s'agissait d'une formule agréée par le canton, signée et indiquant à l'appelant et à l'intimée la manière dont ils devaient procéder s'ils entendaient contester le congé ou demander la prolongation de leur bail.

La lettre d'accompagnement du même jour adressée par le mandataire précité à l'appelant et à l'intimée contient notamment les lignes qui suivent :

« [...]

Par la présente, mes mandants vous informent de la résiliation du contrat de bail de l'objet cité en rubrique pour la prochaine échéance, soit le 1^{er} septembre 2020, conformément au chiffre 2 du contrat de bail à loyer du 20 janvier 2014.

Pour les raisons déjà expliquées dans la lettre du 28 octobre 2019 et en leur qualité de propriétaires, mes mandants ont urgemment besoin de pouvoir occuper l'immeuble sis [...].

[...] ».

5.2 Par requête du 28 juillet 2020, l'appelant et l'intimée ont notamment contesté auprès de la commission la résiliation de bail qui leur a été adressée le 29 juin 2020.

Le 5 octobre 2020, la commission a adressé aux parties une proposition de jugement, à laquelle l'appelant et l'intimée ont formé opposition.

Le 29 octobre 2020, la commission a délivré à l'appelant et à l'intimée une autorisation de procéder, réceptionnée le 6 novembre 2020.

5.3 Le 7 décembre 2020, l'appelant et l'intimée ont saisi le tribunal d'une demande, au pied de laquelle ils ont notamment conclu, avec suite de frais et dépens, principalement, à ce que les résiliations du bail à loyer notifiées le 29 juin 2020 soient déclarées nulles, non avenues, annulables et donc de nul effet (conclusion 2). Subsidiairement, ils ont requis une première prolongation du bail de quatre ans dès l'échéance légale, soit dès le 1^{er} septembre 2020 (conclusion 3). Ils ont en outre conclu à ce que les époux intimés leur versent une indemnité à dire d'expert (conclusion 4).

5.4 Par avis du 28 janvier 2021, la Présidente du Tribunal des baux (ci-après : la présidente) a imparti à l'appelant et à l'intimée un délai au 15 février 2021 pour indiquer la valeur litigieuse provisoire du chiffre 4 de leurs conclusions.

5.5 Le 2 février 2021, l'appelant et l'intimée ont déposé une nouvelle demande, tendant à l'octroi d'une diminution de loyer de 50 fr. par mois à compter du 1^{er} mai 2019, au remboursement par les époux intimés du trop-perçu de loyer (1'100 fr.) pour la période de mai 2019 à février 2021, ainsi qu'au paiement par les époux intimés de diverses indemnités en rapport avec du bois de chauffage. La procédure relative à cette demande a été ouverte par le tribunal sous la référence XZ21.004955.

5.6 Le 18 mars 2021, l'appelant et l'intimée ont déposé une écriture complémentaire à leur demande du 7 décembre 2020, au pied de laquelle ils ont pris, avec suite de frais et dépens, la conclusion 5, en ce sens que les époux intimés soient leurs débiteurs d'une indemnité non chiffrée, mais à confirmer à dire d'expert, qui pouvait s'établir au minimum provisoirement à 31'946 fr., avec intérêt à 5 % l'an à compter du 17 février 2014.

5.7 Par décision du 6 avril 2021, la présidente a informé l'appelant et l'intimée que la valeur litigieuse provisoire de la conclusion 5 de leur écriture du 18 mars 2021 excédait le montant de 30'000 fr., si bien que cette conclusion devait être soumise à la procédure ordinaire (art. 243 al. 1 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272] *a contrario* et art. 219 ss CPC). Or, du moment que les autres conclusions de leur demande étaient soumises à la procédure simplifiée en raison de la matière (art. 243 al. 2 let. c CPC), leur acte était contraire à l'art. 90 let. b CPC, cette disposition n'autorisant le cumul d'actions qu'à la condition qu'elles relèvent de la même procédure. Cela étant, la présidente a informé l'appelant et l'intimée que, conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y avait lieu de diviser leur cause (art. 125 let. b CPC) et leur a imparti un délai au 28 avril 2021 pour se déterminer à ce propos.

5.8 Par acte du 31 mai 2021, l'appelant et l'intimée ont limité la conclusion 5 de leur écriture du 18 mars 2021 à un montant de 30'000 fr., afin qu'elle reste soumise à la procédure simplifiée.

5.9 Par avis du 11 juin 2021, la présidente a informé les parties que, sauf opposition de leur part dans un délai échéant le 21 juin 2021, la cause XZ21.004955 serait jointe à la présente cause en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

Par courrier du 21 juin 2021, les époux intimés ont déclaré ne pas s'opposer à la jonction de causes.

Par acte déposé le 14 juillet 2021, l'appelant et l'intimée ont déclaré s'opposer à la jonction de causes.

Par décision du 18 octobre 2021, la présidente – après avoir constaté que tant la conclusion en indemnité pour travaux à plus-value (cause XC20.048842), exigible uniquement si le bail avait pris fin, que celle en réduction de loyer (cause XZ21.004955), réclamée pour une période allant au-delà de la date pour laquelle la résiliation avait été notifiée, dépendaient du sort de la contestation du congé introduite par

l'appelant et l'intimée - a notamment limité la procédure aux conclusions 2 et 3 de la demande et aux conséquences que l'admission de l'action en contestation du congé de l'appelant et de l'intimée pourrait avoir sur la conclusion 4 de cette écriture, conclusion complétée par acte du 18 mars 2021, puis limitée par acte du 31 mai 2021. Elle a en outre suspendu la procédure XZ21.004955 dans l'attente de la décision au fond sur l'action en annulation du congé.

Par courrier adressé à la présidente le 5 novembre 2021, l'appelant et l'intimée ont requis la motivation de sa décision rejetant leur requête en restitution de délai, ainsi que celle tendant à la limitation de la procédure.

5.10 Par réponse du 13 décembre 2021, les époux intimés ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions 1 à 3 et à l'irrecevabilité, subsidiairement au rejet, des conclusions 4 et 5 prises par l'appelant et l'intimée. Ils ont également conclu, reconventionnellement, à ce que l'appelant et l'intimée soient condamnés au paiement des sommes de 15'000 fr. à titre d'indemnités pour occupation illicite pour la période du 1^{er} septembre 2020 au 1^{er} décembre 2021, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2021 (2) et de 1'002 fr. 30 à titre de restitution pour enrichissement illégitime, avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} décembre 2021 (3), et qu'ils soient condamnés à la restitution de la chose louée et à la remise en état de celle-ci dès le 1^{er} décembre 2021, sous peine de l'art. 292 CP (4).

5.11 L'audience de jugement s'est tenue le 23 mars 2022. D'entrée de cause, l'appelant a déposé une réquisition tendant à la production, par les époux intimés, des pièces suivantes : les « actes de vente de la maison de A.D. _____ (VD) complets signés par les défendeurs et K. _____ le 18 octobre 2019 (P. 101), tous financements de la maison de A.D. _____ (VD) (P. 102), le bail à loyer de l'activité professionnelle de A.V. _____, entre [...] SA et B. _____ propriétaire de l'immeuble de J. _____ (FR), y.c. toutes pièces en relation avec une résiliation éventuelle ou tout avenant ayant trait à la durée du bail (P. 103), tous les baux à loyer et/ou contrats de location à durée déterminée contractés par les époux au titre

de revenus à la résidence « Delaware » à B.D._____ (VD) avec l'école des [...] p. ex. et/ou autres similaires (P. 104), l'autorisation LPPPL pour la maison de A.D._____ (VD) (P. 105), la preuve de l'activité professionnelle à J._____ (FR), attestation de charges sociales pour les employés et l'employeur, carnets de commandes, CAF, déclaration d'impôt si éventuellement distincte de celle des époux intimes (P. 106) et les cinq dernières déclarations d'impôt des époux intimes (P. 107) ». L'appelant a par ailleurs requis la suspension de la cause dans l'attente de la production de ces pièces. Le conseil des époux intimes s'est opposé aussi bien à la suspension de la cause, qu'à la réquisition de production de pièces. Interpellé sur la nécessité des pièces nouvellement requises, l'appelant a déclaré qu'il envisageait de déposer une requête en contestation du loyer initial et qu'il aurait besoin des pièces en question pour effectuer un calcul du rendement net de l'immeuble. S'agissant des pièces relatives à l'activité professionnelle de l'époux intime à J._____ (FR), l'appelant a indiqué qu'il lui semblait que l'époux intime n'était pas souvent sur son lieu de travail. Après avoir entendu l'appelant dans ses explications, la présidente a informé les parties que le tribunal avait décidé de rejeter la réquisition de pièces en cause.

Toujours à cette audience, S._____ et B._____ ont été entendus en qualité de témoins. Il a en outre été procédé à l'interrogatoire de l'appelant et de l'époux intime.

Avant la clôture de l'instruction, l'appelant a produit une réplique, ainsi qu'un lot de pièces, comportant notamment des annonces imprimées depuis Internet, portant sur divers bien immobiliers à vendre. Le conseil des époux intimes ayant conclu à l'irrecevabilité de la réplique, la présidente a informé les parties que la recevabilité de cette écriture serait examinée dans le jugement à intervenir.

6.

6.1

6.1.1 Il résulte de l'interrogatoire de l'appelant, né le [...] 1964, qu'il travaille en tant qu'ingénieur civil conseil et qu'il exerce depuis son

domicile, sur appel. S'agissant de son état de santé, l'appelant a indiqué qu'il avait eu des problèmes de santé pendant trois ans, alors que K._____ était encore propriétaire, mais qu'il s'en était aujourd'hui remis. Il a ajouté que le procès qui le divisait d'avec les époux intimés était compliqué pour lui et lui avait fait perdre beaucoup d'argent. L'appelant possède un tiers d'un appartement de vacances à la montagne ; ce bien est partagé en famille.

Quant à l'intimée, elle exerce une activité à mi-temps, dans un club de sport de [...].

Les deux enfants de l'appelant et de l'intimée sont âgés de 10 et 14 ans ; le cadet est scolarisé à A.D._____ (VD) même et l'aîné à J._____ (FR), bénéficiant d'un transport de bus organisé entre les deux communes.

6.1.2 Lors d'une audience de mesures protectrices de l'union conjugale du 29 août 2022, l'appelant et l'intimée ont passé une convention de séparation, laquelle a été ratifiée par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de l'Est vaudois, par laquelle elles sont notamment convenues de vivre séparément pour une durée indéterminée, étant précisé que la séparation effective des parties était intervenue le 16 août 2022, d'attribuer la jouissance du domicile conjugal, sis [...] à A.D._____ (VD), à l'appelant, et d'instaurer une garde alternée sur leurs enfants. L'intimée est de son côté domiciliée à [...].

6.2 L'époux intimé, né le [...] 1966, est administrateur, avec signature individuelle, de [...] SA, qui a pour but principal l'exploitation d'un atelier d'architecture et d'une entreprise générale du bâtiment et de la construction, et qui emploie quatre salariés. En 2018, l'époux intimé a déplacé son bureau d'architecture d'[...] à J._____ (FR). L'époux intimé vit seul avec son épouse, qui n'exerce aucune activité professionnelle. Le couple est propriétaire de sa maison de B.D._____ (VD). L'époux intimé a déclaré lors de son interrogatoire en première instance que son état de

santé s'était détérioré dernièrement, notamment en lien avec les trajets qu'il devait effectuer entre son domicile et son lieu de travail, expliquant que, l'âge avançant, ces trajets devenaient de plus en plus lourds pour lui. Il a ajouté que la procédure qui le divisait d'avec l'appelant et l'intimée influençait négativement son état de santé. Il a exposé à ce propos que lui-même et son épouse se sentaient surveillés par l'appelant en raison du présent procès, qu'ils se sentaient sous pression et que cela devenait difficilement tenable pour eux. Le témoin S._____ a confirmé avoir constaté un certain épuisement des époux intimés s'agissant de la situation actuelle quant à leur bien immobilier. Il ressort d'un avis de consultation établi le 4 mars 2022 par le Dr [...], psychiatre, que l'époux intimé est suivi depuis le 8 février 2022 « en lien avec la prise de possession de son bien immobilier à A.D._____ (VD)». Le même jour, ce médecin a établi un certificat de travail, attestant que l'époux intimé était en incapacité de travailler à 50 % du 7 au 20 mars 2022 et lui a prescrit des médicaments pour traiter un état dépressif. Le témoin B._____ a confirmé que l'époux intimé était nettement moins souvent au travail ces derniers temps et qu'il paraissait très fatigué.

En droit :

1.

1.1

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).

Une décision est dite partielle lorsque le juge statue de manière définitive sur une partie de ce qui est demandé, qui aurait pu être jugée indépendamment des autres prétentions formulées. Cette indépendance implique donc, d'une part, que la prétention tranchée ait pu faire l'objet d'un procès séparé et, d'autre part, que la décision attaquée tranche de manière définitive une partie du litige (ATF 141 III 395 consid. 2.4 ; ATF 135 III 212 consid. 1.2). Il doit dès lors s'agir de prétentions distinctes, et non pas seulement de diverses questions de droit matériel se rapportant à la même prétention. L'indépendance suppose que les conclusions traitées auraient pu, théoriquement, donner lieu à un procès séparé et que la décision attaquée tranche définitivement une partie du litige, sans qu'il existe de risque que la décision à rendre sur le reste de la demande se trouve en contradiction avec la décision déjà entrée en force (TF 4A_482/2017 du 17 juillet 2018 consid. 1.2). En résumé, la décision partielle suppose qu'il soit non seulement possible de statuer sur les prétentions déjà tranchées indépendamment de celles qui ne le sont pas encore, mais aussi que le sort de l'objet encore en cause puisse être réglé indépendamment des conclusions déjà tranchées (ATF 146 III 254 consid. 2.1.4 ; TF 5A_804/2020 du 9 mars 2021 consid. 1.2.2.2 ; TF 4A_300/2020 du 24 juillet 2020 consid. 4.2). La décision partielle n'est qu'une variante de la décision finale (TF 5A_804/2020 précité consid. 1.2.2.2).

Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est d'au moins 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité

d'une résiliation (JdT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; SJ 2001 I 17 consid. la ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

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).

1.1.2 En l'espèce, la décision entreprise est une décision (partielle) finale, dès lors qu'elle tranche définitivement une partie du litige. Partant, la décision entreprise est sujette à appel (cf. CACI 25 mai 2020/215 consid. 1.3).

Le montant du loyer est de 1'000 fr. par mois. La valeur litigieuse excède ainsi manifestement 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC). Formé en temps utile, par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

1.2

1.2.1 Selon l'art. 70 al. 1 CPC, les parties à un rapport de droit qui n'est susceptible que d'une décision unique doivent agir ou être actionnées conjointement.

Le bail commun est un rapport juridique uniforme, qui n'existe que comme un tout et pour toutes les parties au contrat (ATF 140 III 491 consid. 4.2.1 ; ATF 136 III 431 consid. 3.1). La partie qui résilie le bail exerce un droit formateur résolutoire. En contestant ledit congé, l'autre partie cherche à maintenir le rapport de droit. Dès lors, les colocataires forment une consorité nécessaire dans l'action en annulation du congé notifié par le bailleur (art. 271 et 271a CO). Le droit de s'opposer à un congé abusif répond à un besoin de protection sociale particulièrement aigu lorsqu'un local d'habitation est en jeu. Il faut dès lors reconnaître au colocataire le droit d'agir seul en annulation du congé. Mais comme l'action, formatrice, implique que le bail soit en définitive maintenu ou résilié envers toutes les parties, le demandeur doit assigner aux côtés du

bailleur le ou les colocataires qui n'entendent pas s'opposer au congé, sous peine de se voir dénier la qualité pour agir (ATF 140 III 598 consid. 3.2 et les réf. cit.). Cela s'applique également en cas de bail commun d'un logement de la famille (ATF 145 III 281 consid. 3.4.2 et 3.5.2).

Ainsi, lorsque l'action n'est pas introduite par toutes les parties tenues de procéder en commun ou qu'elle n'est pas dirigée contre celles-ci, il y a défaut de légitimation active ou passive et la demande sera rejetée (ATF 142 III 782 consid. 3.1.4 ; ATF 140 III 598 précité consid. 3.2 ; ATF 138 III 737 consid. 2 ; ATF 137 III 455 consid. 3.5).

1.2.2 Dans la mesure où l'appelant a interjeté appel contre le jugement partiel, lequel est dirigé contre les bailleurs, soit les époux intimés, ainsi que contre l'intimée, qui n'entendait pas contester la décision à ses côtés, l'appel est également recevable sous cet angle, conformément à la jurisprudence précitée.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4D_7/2020 du 5 août 2020 consid. 5 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

2.2

2.2.1 L'art. 317 CPC dispose 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 (ATF 144 III 349 consid.

4.2.1 et la réf. citée ; TF 5A_392/2021 du 20 juillet 2021 consid. 3.4.1.2). S'agissant des vrais nova (*echte Noven*), soit les faits qui se sont produits après la fin des débats principaux de première instance (art. 229 al. 1 CPC), moment qui correspond au début des délibérations (sur cette notion lorsque la cause est gardée à juger, cf. ATF 143 III 272 consid. 2.3.2), la condition de la nouveauté de leur découverte posée par la lettre b est sans autre réalisée et seule celle d'allégation immédiate de la lettre a doit être examinée (TF 4A_76/2019 du 15 juillet 2020 consid. 8.1.1).

Les faits notoires ne peuvent en revanche être reconsidérés comme des faits nouveaux puisqu'il n'est pas nécessaire de les alléguer ni de les prouver (TF 1C_547/2020 du 15 septembre 2021 consid. 2.1 et les réf. citées). Les faits notoires sont ceux dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge. Pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit ; il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1; ATF 135 III 88 consid. 4.1), à l'instar par exemple des indications figurant au registre du commerce des cantons accessibles sur Internet (ATF 143 IV 380 précité consid. 1.1.1 ; ATF 138 II 557 consid. 6.2). S'agissant plus particulièrement des données figurant au registre foncier, seules certaines d'entre elles sont librement accessibles, ce sans justifier d'un intérêt particulier. Ainsi, selon l'art. 970 al. 2 CC, toute personne a accès à la désignation de l'immeuble et à son descriptif (ch. 1), au nom et à l'identité du propriétaire (ch. 2), au type de propriété et à la date d'acquisition (ch. 3). Les servitudes et les charges foncières ainsi que certaines mentions sont en outre librement consultables (cf. art. 26 al. 1 let. b et c de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier [ORF; RS 211.432.1]). L'accès à ces données peut se faire sous la forme d'une demande de renseignement ou d'un extrait au bureau du registre foncier ; il peut également être effectué en ligne et sa gestion appartient alors à la compétence des cantons (art. 949a CC, art. 27 al. 1 ORF ; TF 5A_279/2019 du 30 juillet 2019 consid. 3.2).

Les faits qui sont notoirement connus du Tribunal (« *gerichtsnotorische Tatsachen* »), notamment parce qu'ils ressortent d'une autre procédure entre les mêmes parties, peuvent être pris en considération même en l'absence d'allégation ou d'offre de preuve correspondante (TF 4A_122/2021 du 14 septembre 2021 consid. 2 ; TF 5A_266/2019 du 25 août 2019 consid. 3.4 ; TF 4A_180/2017 précité consid. 4.3 ; TF 5A_610/2016 précité consid. 3.1, RSPC 2017 p. 375), en tout cas lorsque que c'est la même Cour qui traite des procédures en question (TF 5D_37/2018 du 8 juin 2018 consid. 5). La jurisprudence vaudoise est plus large et considère comme notoires les jugements ou arrêts concernant les mêmes parties et jugés par une autre cour du même tribunal (CACI 24 août 2021/400, qui prend en compte un arrêt de la CDAP entre les parties ; CACI 4 juillet 2017/289).

2.2.2 L'appelant a produit un bordereau de pièces nouvelles.

La pièce n° 1 est le procès-verbal d'audience de mesures protectrices de l'union conjugale du 29 août 2022, attestant notamment que les époux [...] vivent séparés, que l'appelant occupe le logement familial et qu'une garde alternée sur leurs enfants a été instaurée entre eux. Il s'agit d'un vrai *nova*, de sorte que cette pièce est recevable. La pièce n° 2 est un arrêt de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal du 9 décembre 2020, concernant les mêmes parties à la présente procédure. Dans la mesure où la jurisprudence vaudoise considère cette pièce comme étant notoire, celle-ci doit être déclarée recevable, les conditions de l'art. 317 CPC n'ayant pas à être réalisées. Il en sera tenu compte dans la mesure utile.

Il en va toutefois différemment de la pièce n° 3, à savoir un arrêt rendu le 7 juin 2018 par la CDAP, entre l'appelant et l'intimée, ainsi que le Service du développement territorial et K._____. En effet, dès lors que cette procédure ne concerne pas les mêmes parties à la présente procédure et que les conditions de l'art. 317 CPC ne sont pas réalisées en l'espèce, cette pièce doit être déclarée irrecevable.

Quant aux pièces n° 4, soit un extrait de la Feuille officielle suisse du commerce du 2 décembre 2010 concernant la société [...] SA, et n° 5, à savoir l'extrait du registre foncier concernant le bien-fonds n° [...] de la commune d'[...], elles sont recevables, dès lors qu'il s'agit de faits notoires. Leur contenu est toutefois sans pertinence pour l'issue du litige, de sorte qu'il n'a pas été intégré à l'état de fait.

3.

3.1 Dans un premier grief, l'appelant invoque une prétendue violation de la maxime inquisitoire sociale et de son droit d'être entendu, dès lors que le tribunal a rejeté ses réquisitions de pièces formulées lors de la procédure de première instance.

3.2

3.2.1 Lorsque la maxime inquisitoire est applicable, y compris la maxime inquisitoire simple, les parties peuvent introduire des faits et moyens de preuve nouveaux jusqu'aux délibérations (art. 229 al. 3 CPC ; ATF 142 III 402 consid. 2.1 ; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3).

L'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime inquisitoire simple - qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC, lorsque le litige porte, notamment, sur la protection contre les congés ou la prolongation du bail à loyer ou à ferme (art. 247 al. 2 let. a CPC en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC). La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 ; ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). Le tribunal n'est pas non plus tenu de rechercher d'office dans le dossier ce qui pourrait en être déduit en faveur de la partie qui a présenté les

éléments de preuve (TF 4A_19/2021 du 6 avril 2021 consid. 5.1). Ainsi, conformément à la jurisprudence rendue sous l'empire des art. 274d al. 3 et 343 al. 4 aCO, en première instance, les parties doivent renseigner le juge sur les faits de la cause et lui indiquer les moyens de preuve propres à établir ceux-ci. De son côté, le juge doit les informer de leur devoir de coopérer à la constatation des faits et à l'administration des preuves. Il doit les interroger pour s'assurer que leurs allégués de fait et leurs offres de preuves sont complets, mais seulement s'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes sur ce point. Son rôle ne va toutefois pas au-delà (à propos de l'art. 274d al. 3 aCO, cf. ATF 136 III 74 consid. 3.1 ; ATF 125 III 231 précité consid. 4a ; à propos de l'art. 343 al. 4 aCO, cf. ATF 107 II 233 consid. 2c ; TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 4.4). C'est dans ce sens qu'il y a lieu de comprendre le « devoir du juge de rechercher des preuves » évoqué dans l'ATF 139 III 13 consid. 3.2 ; si le juge a des motifs objectifs de soupçonner que les allégués et offres de preuves d'une partie sont lacunaires, et qu'il a connaissance, sur la base des déclarations des parties et/ou du dossier, de moyens de preuve pertinents, « il n'est pas lié par l'offre de preuve » de cette partie. Toutefois, lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie (ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.2 ; TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 4.1.1 ; TF 4A_19/2021 précité consid. 5.1 ; TF 4A_106/2020 du 8 juillet 2020 consid. 2.1, RSPC 2020 p. 560 ; TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1). Si, contrairement à ce qu'on serait en droit d'attendre d'elle, une partie ne collabore pas à l'administration des preuves, celle-ci peut être close. La maxime inquisitoire simple ne doit pas servir à étendre à volonté la procédure probatoire et à administrer tous les moyens de preuve possibles (ATF 141 III 569 précité consid. 2.3.2 ; ATF 125 III 231 précité consid. 4a ; TF 4A_457/2021 du 18 février 2022 consid. 1.5 ; TF 4A_476/2015 du 11 janvier 2016 consid. 3, RSPC 2016 p. 190 ; TF 4A_491/2014 précité du 30 mars 2015 consid. 2.6.1). Par ailleurs, la maxime inquisitoire laisse le juge libre dans sa manière d'apprécier les preuves et ne lui interdit pas de renoncer à un moyen de preuve par appréciation anticipée des preuves

(ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; TF 5A_645/2016 du 18 mai 2017 consid. 3.2.1 ; TF 5A_470/2016 du 13 décembre 2016 consid. 4.1.1 ; TF 4A_505/2012 du 6 décembre 2012 consid. 4).

3.2.2 Le principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC) sont des principes fondamentaux de l'ordre juridique suisse (art. 5 al. 3 Cst.). Ils sont codifiés pour la procédure civile à l'art. 52 CPC, qui s'adresse à tous les participants au procès, parties et juge. Il leur impose d'agir de bonne foi et, partant, de ne pas commettre d'abus de droit (TF 5A_18/2020 du 23 novembre 2020 consid. 3.1.3 ; TF 5A_570/2017 du 27 août 2018 consid. 6.1, publié in RSPC 2019 p. 160 ; TF 4A_590/2016 du 26 janvier 2017 consid. 2.1, publié in RSPC 2017 p. 204 avec notes de Constantina et Droese ; TF 4A_267/2014 du 8 octobre 2014 consid. 4.1, publié in RSPC 2015 p. 112).

3.3 En l'occurrence, le tribunal a précisément exposé les motifs pour lesquels la réquisition de production de pièces de l'appelant formulée à l'audience de jugement avait été rejetée en application des art. 52 et 229 al. 3 CPC. D'une part, les premiers juges ont retenu que l'appelant avait déclaré lors de l'instruction qu'il envisageait d'ouvrir une action en contestation du loyer initial et que certaines pièces dont il avait requis la production lui serviraient à établir le calcul du rendement. Considérant que ces pièces ne concernaient ainsi pas la présente procédure et n'étaient dès lors pas utiles pour la solution du litige, leur production n'a pas été ordonnée. D'autre part, s'agissant des autres pièces, le tribunal a indiqué que rien n'avait empêché l'appelant de requérir leur production plus tôt, dès lors que la réponse avait été déposée le 13 décembre 2021 et qu'aucun élément nouveau ne justifiait d'attendre l'audience de jugement pour le faire, ce procédé étant dilatoire et contraire à la bonne foi. Pour le surplus, l'audition de la témoin B. _____ avait permis d'obtenir certaines informations – suffisantes – concernant l'activité professionnelle de l'époux intimé qui étaient visées par ladite réquisition de pièces de l'appelant.

3.4 En l'espèce, l'appelant expose qu'il aurait déjà formulé certaines réquisitions de pièces en début d'année 2022 et estime que le

tribunal serait dès lors mal venu de lui reprocher d'avoir formulé tardivement lesdites réquisitions. Ce faisant, l'appelant perd de vue que les premiers juges ont rejeté ses réquisitions non pas uniquement en se fondant sur un comportement contraire à la bonne foi, mais aussi en raison du fait que certaines pièces requises servaient en réalité un autre but, soit le calcul du rendement, ce qui était précisément le cas des pièces requises n^{os} 101, 102 et 105. Quant aux pièces requises n^{os} 103, 104, 106 et 107, elles n'étaient simplement pas déterminantes pour l'issue du litige, ce d'autant que, comme l'a relevé le tribunal, elles auraient, d'une part, pu être requises bien auparavant et, d'autre part, que l'activité professionnelle de l'époux intimé avait déjà été instruite par l'audition du témoin B. _____.

Par ailleurs, l'appelant semble tirer argument qu'il n'était pas assisté lors de la procédure de première instance et que le tribunal aurait alors dû mieux se questionner sur ses réquisitions de pièces et y donner une suite favorable. Ce faisant, l'appelant semble déduire de la maxime inquisitoire que le tribunal a l'obligation, lorsqu'une partie n'est pas assistée, d'être plus « laxiste » dans l'examen de requêtes et d'y donner une suite favorable, ce qui n'est bien évidemment pas le cas. Les premiers juges ont par ailleurs expressément et clairement motivé les raisons pour lesquelles il n'avait été donné aucune suite à ces réquisitions, de sorte que le grief est mal fondé.

En conséquence, le grief de violation du droit d'être entendu invoqué par l'appelant, qui expose que les pièces requises lui auraient permis de faire valoir ses droits dans le cadre de la contestation de la résiliation de bail, est également infondé.

4.

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.

4.2

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).

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).

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.

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.

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

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

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.

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

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

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).

5.2

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

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.

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.

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

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.

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

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 fautive (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

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).

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.

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

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

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

d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit 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.

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, 4^e éd. 2018, n. 6 ad art. 272b CO).

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

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.

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.

8.

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.

8.2

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

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.

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).

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.

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).

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.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement partiel est confirmé.
- III.** La requête d'assistance judiciaire de l'appelant A.F. _____ est rejetée.
- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'360 fr. (mille trois cent soixante francs), sont mis à la charge de l'appelant A.F. _____.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Laura Emonet (pour A.F. _____),
- Me Jean-Christophe a Marca (pour A.V. _____ et B.V. _____),
- B.F. _____, personnellement.

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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

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

La greffière :