

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 2 septembre 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Oulevey et Mme Elkaim, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

* * * * *

Art. 271 et 272 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **A.W.**_____, à [...], demandeur, contre le jugement rendu le 20 juin 2023 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**_____, à Lausanne, et **Q.**_____, à Lausanne, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 20 juin 2023, envoyé pour notification aux parties le 28 août 2023, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a annulé la résiliation de bail notifiée par le demandeur A.W._____ aux défendeurs Z._____ et Q._____ le 21 mars 2022 pour le 1^{er} octobre 2022, relative à l'appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Lausanne, ainsi qu'au garage sis à la même adresse (I), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges, appelés à trancher la question de la validité de la résiliation du bail des défendeurs – locataires – par le demandeur – bailleur –, qui faisait valoir un besoin de sa fille d'habiter l'appartement en question, ont tout d'abord retenu que si le besoin familial avancé par le bailleur n'avait été prouvé que par l'audition de sa fille, celle-ci avait néanmoins été jugée crédible dans ses déclarations. Celle-ci avait en effet justifié son besoin par le fait qu'elle désirait se rapprocher de Lausanne pour son travail, par le fait qu'actuellement elle vivait chez sa mère et que l'appartement occupé par les intimés correspondait à son besoin, car elle avait un chien et un chat et que sa sensibilité à la cause animale lui imposait d'avoir un jardin. Selon le tribunal, ces éléments permettaient de retenir que le motif du congé donné aux défendeurs n'était pas un prétexte et le besoin de B.W._____ pouvait être qualifié d'actuel et de concret.

Selon les premiers juges, le besoin de B.W._____ se heurtait toutefois à la situation des intimés, à la retraite, qui vivaient dans ce logement depuis 33 ans et dont l'appartement correspondait aux besoins de l'intimé handicapé et atteint dans sa santé. Ce dernier, confiné en grande partie chez lui, pouvait profiter du jardin attenant – même s'il n'était pas privatif –, lequel contribuait à sa qualité de vie. Cet appartement était par ailleurs devenu au fil du temps le centre de la vie sociale des intimés. Dans ce contexte, le tribunal a considéré que la

recherche d'un appartement, dans une situation notoire de pénurie de logements, serait particulièrement complexe, voire illusoire pour eux.

De son côté, la fille de l'appelant pouvait bénéficier de l'appui de son père pour trouver un logement et était par ailleurs propriétaire de deux immeubles en communauté héréditaire à Lausanne comportant des espaces extérieurs. Le tribunal a également mis en doute la compatibilité de la sensibilité au bien-être animal de B.W. _____ avec son souhait de revenir vivre en ville et avec le réaménagement récent des espaces extérieurs attenants à l'appartement en espaces communs à disposition de tous les locataires. En outre, deux appartements s'étaient libérés dans le même immeuble l'année de la résiliation litigieuse, mais dans les étages.

En définitive, les premiers juges ont retenu que les besoins du chien avaient injustement dicté la résiliation et que la comparaison des situations des intéressés laissait apparaître une disproportion manifeste des intérêts en présence. Partant, le congé donné aux intimés contrevenait aux règles de la bonne foi et justifiait l'annulation de la résiliation en application de l'art. 271 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

B. Par acte du 5 octobre 2023, A.W. _____ (ci-après : l'appelant) a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail en question soit jugée valable et au renvoi de la cause au tribunal pour qu'il statue sur la prolongation du bail.

Dans leur réponse du 4 décembre 2023, Z. _____ et Q. _____ (ci-après : les intimés) ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel dans la mesure de sa recevabilité.

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

1. L'appelant est propriétaire, depuis le 9 novembre 1989 et à la suite d'une succession, de la parcelle [...] de la Commune de Lausanne, sur laquelle est érigé un immeuble de deux entrées entouré d'un espace place-jardin de 772 m², sis [...] (ci-après : l'immeuble litigieux).

Cet immeuble avait l'état locatif suivant en janvier 2023 :

| [REDACTED] | | | | | | | [REDACTED] | | | | | | |
|-----------------|-----------|--------|----------------|-------|----------------------|---------|-----------------|-----------|--------|----------------|-------|----------------------|-------|
| Etage | Situation | Pièces | m ² | Loyer | Loyer/m ² | Début | Etage | Situation | Pièces | m ² | Loyer | Loyer/m ² | Début |
| > Rez | Gauche | 3 | 82 | 1180 | 14.39 | 1989.00 | Rez | Gauche | 2 | 62 | 1075 | 17.34 | 2004 |
| | Droite | 2 | 62 | 1105 | 17.82 | 1998 | | Droite | 3 | 82 | 1785 | 21.77 | 2019 |
| 1 ^{er} | Gauche | 3 | 82 | 1185 | 14.45 | 1999 | 1 ^{er} | Gauche | 2 | 62 | 850 | 13.71 | 1973 |
| | Droite | 2 | 62 | 1320 | 21.29 | 2019 | | Droite | 3 | 82 | 1830 | 22.32 | 2020 |
| 2 ^e | Gauche | 3 | 82 | 1861 | 22.70 | 2020 | 2 ^e | Gauche | 2 | 62 | 1344 | 21.68 | 2020 |
| | Droite | 2 | 62 | 1495 | 24.11 | 2020 | | Droite | 3 | 82 | 1875 | 22.87 | 2020 |
| 3 ^e | Gauche | 3 | 82 | 1850 | 22.56 | 2021 | 3 ^e | Gauche | 2 | 62 | 1410 | 22.74 | 2020 |
| | Droite | 2 | 62 | 1519 | 24.50 | 2018 | | Droite | 3 | 82 | 1998 | 24.37 | 2022 |
| 4 ^e | Gauche | 2 | 50 | 1634 | 32.68 | 2022 | 4 ^e | Gauche | 2 | 52 | 1395 | 26.83 | 2019 |
| | Droite | 2 | 52 | 1867 | 35.90 | 2022 | | Droite | 2 | 50 | 1825 | 36.50 | 2021 |

L'appelant est également propriétaire individuel d'un immeuble au chemin [...] à Lausanne, qui dispose d'une place-jardin de 347 m², et en propriété commune, communauté héréditaire, d'un immeuble à [...], dont l'espace place-jardin représente 259 m². Il est enfin propriétaire individuel d'une villa à [...] qui constitue son domicile principal. Cette villa de 151 m² dispose d'un jardin de 851 m².

Selon le registre du commerce, l'appelant est l'un des administrateurs avec signature individuelle de J._____ SA, société qui se présente sur son site internet comme une « fiduciaire et agence immobilière [...] » active dans la région de [...] depuis [...]. Il apparaît sur le site précité à la fonction de « courtier gérant ». Quatre autres employés y sont présentés, mais pas sa fille, B.W._____.

2. B.W._____ est née le [...] 1984. Elle est domiciliée, depuis le 1^{er} mars 2021, Rue [...], à [...] (VS). Selon une attestation d'engagement du 8 septembre 2020, elle occupe un poste d'assistante administrative à 20% auprès de J._____ SA. Elle y travaille sur appel à raison d'un jour

par semaine, cette durée de travail pouvant augmenter d'un commun accord. Lors de son audition, B.W._____ a confirmé travailler actuellement aux conditions décrites dans l'attestation ci-dessus depuis trois ans et a indiqué que son but était de se rapprocher de son lieu de travail pour pouvoir augmenter son taux d'activité. Elle a exposé que son employeur l'avait déjà sollicitée depuis un certain temps dans ce but, ce qui n'était pas faisable en l'état pour elle compte tenu de son lieu de domicile et du coût des trajets. A terme, il a été discuté qu'elle travaillerait en tout cas à 50% auprès de J._____ SA. Pour l'heure, pour compléter ses revenus, elle assure des remplacements d'enseignement de travaux manuels dans les écoles en Valais.

S'agissant de son lieu de vie, elle a expliqué qu'elle habitait actuellement chez sa mère depuis bientôt deux ans, dans une maison avec jardin, où son espace privatif était composé d'une chambre, le reste de la maison étant partagé avec sa mère. Au moment de son audition, elle avait depuis bientôt un an le projet de venir vivre à Lausanne, ville dans laquelle elle avait vécu durant six à sept ans, notamment dans l'immeuble litigieux dès 2007 dans son souvenir. Elle occupait à l'époque un 3 pièces au 2^e étage de l'entrée n° [...]. Lors de son départ de l'immeuble litigieux, elle a exposé avoir ensuite habité environ un an dans un appartement à Lausanne avec son conjoint, qu'ils ont quitté pour un logement à [...], où ils sont restés quatre ou cinq ans environ. Elle a ensuite encore habité un logement à Pully. B.W._____ a déclaré que, lorsqu'elle avait débuté son activité pour J._____ SA, elle habitait encore [...], mais était sur le départ pour Pully.

B.W._____ est propriétaire en main commune, communauté héréditaire, de deux immeubles, sis [...] à Lausanne, qui disposent respectivement d'une place-jardin de 49 m² et d'un jardin de 312 m².

3. Par contrat du 16 juin 1989, les intimés ont pris à bail un appartement de 3 pièces avec jardin au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...]. Ce bail a débuté le 1^{er} juillet 1989 et se terminait le 1^{er} octobre 1990. Il se renouvelait depuis lors d'année en année et pouvait être résilié pour

la prochaine échéance moyennant un préavis de trois mois. Les intimés s'acquittent à ce jour pour ce logement d'un loyer mensuel net de 1'180 fr., auquel s'ajoute un acompte de charges de 100 francs. Depuis la même date et aux mêmes conditions, les intimés louent le garage n° 1 à la même adresse pour le loyer mensuel à ce jour de 130 francs.

Les intimés ont été les concierges de l'immeuble litigieux du 1^{er} juillet 1989 au 31 décembre 2016.

4. L'intimé Q. _____ est né le [...] 1954. Il a été victime d'un AVC en février 2012. Il a été mis au bénéfice d'une rente entière d'invalidité depuis le 1^{er} novembre 2012. Il ressort de la décision d'octroi de l'assurance précitée du 22 avril 2015 qu'il présente un ralentissement général, de la fatigabilité, un manque d'endurance, ainsi que des troubles de l'attention. Il souffre également depuis plusieurs années d'une artériopathie oblitérante des membres inférieurs (AOMI). En raison de cette pathologie, il a subi le 20 décembre 2018 une intervention chirurgicale au CHUV et a été hospitalisé du 17 décembre 2018 au 4 janvier 2019 au sein du service de chirurgie vasculaire. A ces dates, son artériopathie était de stade III s'agissant de la jambe droite et de stade IIB s'agissant de la jambe gauche. Selon le rapport médical du 21 décembre 2022 du Service d'angiologie du CHUV, l'AOMI de l'intimé était désormais de stade I s'agissant de la jambe droite et de stade IIA s'agissant de la jambe gauche. La doctoresse [...], autrice de ce rapport, y explique que l'AOMI présentée par son patient est handicapante dans la vie quotidienne avec une douleur au mollet gauche qui apparaît à l'effort et qu'il est de ce fait suivi régulièrement dans le service médical précité (2x/année au minimum). L'intimé présente d'autres comorbidités, dont notamment une insuffisance rénale chronique, une gonarthrose à droite, un diabète et de l'hypertension.

En raison de son artériopathie, l'intimé Q. _____ a suivi entre septembre et novembre 2021 et en 2023 le programme de réadaptation vasculaire à la marche AngioFit. Ce programme dure trois mois et nécessite un déplacement au CHUV trois fois par semaine. A ce sujet, le

témoin [...], qui a suivi l'intimé lors de ses participations au programme précité, a expliqué que l'AOMI dont souffre ce dernier implique des douleurs qui se manifestent uniquement à l'effort. Concrètement, l'intimé a des artères rétrécies, ce qui implique qu'à l'effort, l'apport de sang dans les muscles est plus difficile. Selon les patients, cela crée de la douleur et/ou des fourmillements. Ce type de pathologie implique un suivi au CHUV qui comporte un volet médicamenteux ainsi qu'une participation au programme précité. Il a été constaté scientifiquement que le maintien d'une activité physique permet d'améliorer et de garder une qualité de vie lorsque l'on souffre d'AOMI, l'idée étant de maintenir une capacité à la marche malgré les douleurs. Le témoin [...] a précisé qu'un troisième passage de l'intimé dans le programme était prévu à l'automne 2023 et confirmé que la pathologie précitée impliquait pour l'intimé l'utilisation prioritaire d'une voiture, le recours aux transports publics étant compliqué. Le témoin a encore évoqué que l'AOMI impliquait principalement au quotidien pour l'intimé une mobilité lente car il ne pouvait effectuer que cinq à dix minutes de marche avant de devoir prendre une pause. Les chemins même en légère pente sont encore plus pénibles pour lui en raison de sa pathologie. L'utilisation d'escaliers est aussi difficile car elle nécessite de l'équilibre et de la force, fonctions qui, chez l'intimé, sont diminuées en raison de sa pathologie vasculaire, mais aussi de son AVC. Selon le témoin, l'intimé a en effet gardé de celui-ci des séquelles à la marche. [...] a encore expliqué qu'avec la fatigue, l'intimé avait tendance au bout d'un certain temps à avoir l'un de ses pieds qui « crochait » au sol car les muscles fléchisseurs de sa hanche présentaient une faiblesse et l'empêchaient de lever le pied correctement. Le témoin a finalement confirmé que l'intéressé participait régulièrement à un groupe de marche, dont il connaissait tous les participants, car ils avaient été ses patients. Pour le témoin, c'est une bonne chose que l'intimé soit intégré dans ce groupe qui se réunit deux fois par semaine.

L'intimé est au bénéfice d'une carte de stationnement pour personne handicapée délivrée par le Service des automobiles et de la navigation, valable en l'état jusqu'au 17 janvier 2024.

Les intimés sont aujourd'hui tous les deux à la retraite, l'intimée Z. _____ étant née le [...] 1958. L'intimé perçoit une rente mensuelle vieillesse d'un montant de 1'609 fr., ainsi qu'une rente mensuelle LPP d'un montant de 2'100 francs. L'intimée perçoit, quant à elle, une rente mensuelle vieillesse d'un montant de 1'732 fr. et une rente mensuelle LPP d'un montant de 2'499 fr. 95. Ils vivent actuellement avec leur deuxième fils, [...]. Lors de son audition, ce dernier a expliqué qu'il gérait les affaires administratives de ses parents et avait trouvé leur conseil pour le présent procès. Ayant fait l'intermédiaire entre ce dernier et ses parents, il a confirmé avoir pris connaissance de l'ensemble de ce qui a pu être adressé au Tribunal des baux. Il a exposé être logé gratuitement, mais qu'il pensait déménager dès lors qu'il avait maintenant un emploi fixe à 100% ; il attendait l'issue de la présente procédure pour déterminer dans quel délai. S'agissant de la situation familiale, il a exposé avoir un frère qui habitait [...]. Celui-ci vient souvent rendre visite à leurs parents avec ses trois enfants qui ont dix-huit, dix et huit ans. Les intimés gardent très régulièrement leurs petits-enfants, afin de soulager leur fils qui ne dispose pas d'autant de jours de congé que les vacances scolaires. Il a confirmé que ses parents avaient un grand réseau social sur la région lausannoise, qu'ils avaient créé en raison de leurs emplois dans cette région où ils habitent maintenant depuis plus de trente ans. Selon lui, ses parents sont très attachés à l'appartement litigieux qui les a vus grandir, son frère et lui-même, ainsi que ses neveux et nièces. Ses parents y passent aujourd'hui également beaucoup de temps et profitent, dès qu'ils le peuvent, de son accès à l'extérieur qui leur a permis et leur permet encore de recevoir régulièrement des amis et connaissances. S'agissant de cet accès, le témoin a confirmé que les espaces extérieurs, qui étaient précédemment délimités par appartements, ne le sont plus depuis 2021 et qu'ils sont désormais accessibles à tous les locataires. En ce qui concerne les difficultés quotidiennes de l'intimé, le témoin a indiqué qu'elles avaient trait à des problèmes de mobilité. Il avait notamment pu voir personnellement son père trébucher même dans la maison. Il a exposé que, de son point de vue, il était important que l'appartement de ses parents soit facilement accessible depuis l'extérieur car, par exemple, lorsque son père revenait de son groupe de marche, il était très fatigué et

avait de la peine à rejoindre l'appartement. S'agissant de l'intimée, le témoin [...] a indiqué qu'elle avait des problèmes à une jambe depuis fort longtemps et qu'elle allait devoir se faire opérer dans un futur proche, mais qu'il existait des risques de séquelles à la suite de cette opération, qui pourraient également entraver sa mobilité. [...] a estimé que la situation financière de ses parents était modeste, mais qu'elle était actuellement gérable en raison de leur faible loyer. Le témoin a exposé avoir fait des recherches de logements pour ses parents déjà avant l'audience en commission de conciliation, mais n'avoir rien trouvé à Lausanne dans leur budget avec leurs contraintes en lien avec le logement. Pour le témoin, il est indispensable que l'intimé bénéficie d'une voiture pour se déplacer car il n'est pas envisageable qu'il puisse prendre les transports publics, compte tenu de son état. [...] a encore indiqué avoir pu constater beaucoup de rotation dans la location des appartements de l'immeuble litigieux depuis plusieurs années, étant régulièrement sollicité par de nouveaux locataires de langue anglophone pour la marche à suivre de l'utilisation de la buanderie.

5. a) Par formule officielle du 21 mars 2022, l'appelant a résilié pour le 1^{er} octobre 2022 les baux à loyer susmentionnés le liant aux intimés. Le courrier du même jour accompagnant cette résiliation a notamment la teneur suivante :

« Madame, Monsieur,
Pour donner suite à notre discussion, nous vous confirmons la nécessité pour le propriétaire de reprendre possession de votre appartement pour besoin familial.
C'est pourquoi nous regrettons de devoir vous informer que nous devons résilier le bail de votre appartement et de votre garage.
(...) »

b) Lors de son interrogatoire, B.W._____ a indiqué qu'elle avait évoqué avec l'appelant en mars 2022 son besoin d'un appartement à Lausanne. C'est elle qui avait évoqué l'immeuble litigieux, car les années où elle y avait vécu représentaient pour elle les meilleures années de sa vie. C'était également elle qui avait évoqué le besoin d'un accès direct depuis l'appartement à un jardin car son chien, petit Golden adopté en septembre 2021, et son chat étaient habitués à sortir. Elle ne concevait

en effet pas la détention d'un chien sans accès à l'extérieur, car le bien-être animal faisait partie de ses principes de vie. Actuellement, son chien pouvait sortir quand il voulait, jouissant d'une grande liberté qu'elle souhaitait voir perdurer. Elle n'ignorait pas que les jardins n'étaient pas séparés entre locataires mais elle avait déjà réfléchi à la manière de clôturer l'espace qui lui serait dévolu afin de sa chienne ne s'échappe pas. Elle avait elle-même réalisé les aménagements extérieurs en mai 2022 avec l'aide d'un ami paysagiste sur mandat de J._____ SA. Une part de cet aménagement correspondait d'ailleurs concrètement à ses goûts, puisqu'elle pensait, lorsqu'elle y a procédé, venir s'installer rapidement dans l'appartement des intimés. B.W._____ a également indiqué avoir évoqué avec l'appelant son besoin d'un appartement de trois pièces car elle réalisait de nombreuses activités manuelles qu'elle souhaitait pouvoir développer dans une des pièces de celui-ci. La témoin a encore exposé ne pas s'être renseignée auprès d'autres bailleurs pour un logement, étant particulièrement intéressée à celui litigieux pour tous les avantages déjà mentionnés, mais aussi compte tenu de son loyer, ses moyens étant limités. Elle a enfin indiqué qu'elle avait pensé pouvoir emménager dans l'appartement litigieux en octobre 2022 et être prête à l'attendre même quatre ans ne sachant cependant pas encore comment faire dans l'intervalle, car il était essentiel pour elle d'avoir un logement avec jardin pour son chien.

6. Par requête reçue le 8 avril 2022, les intimés ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la commission), en concluant principalement à l'annulation du congé reçu, subsidiairement à la prolongation de leurs baux. A la suite de l'échec de la conciliation tentée lors de l'audience du 29 juin 2022, la commission a rendu une proposition de jugement annulant la résiliation contestée aux motifs en substance que le besoin propre n'était pas avéré, qu'il n'était pas démontré que le nouveau locataire pourrait assumer un loyer sensiblement revu à la hausse, le logement des intimés ayant notamment été choisi pour des motifs économiques et qu'à supposer que le besoin propre soit établi, l'argument

pour le choix du logement précité consistant en la présence d'un jardin, il constituait une disproportion manifeste des intérêts en présence.

A la suite de l'opposition de l'appelant à cette proposition de jugement, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 11 juillet 2022.

7. Par demande du 14 septembre 2022, l'appelant a saisi le tribunal d'une demande concluant au constat de la validité de la résiliation des baux du 21 mars 2022 et s'en remettant à justice quant à la fixation de la prolongation de ces baux.

Par déterminations et demande reconventionnelle du 3 janvier 2023, les intimés ont conclu principalement au rejet de la demande, reconventionnellement à l'annulation de résiliation précitée et subsidiairement à l'octroi d'une prolongation de quatre ans.

Le 26 janvier 2023, l'appelant a déposé des déterminations, au pied desquelles il a notamment conclu au rejet des conclusions reconventionnelles des intimés.

Le tribunal a tenu une première audience d'instruction le 2 février 2023, au cours de laquelle B.W. _____ a été entendue en qualité de témoin.

Lors de cette audience, le tribunal a également rejeté la réquisition de production des derniers baux en vigueur de tous les appartements de [...] formulée par les intimés par appréciation anticipée des preuves, ainsi que la requête en inspection locale. Il a en outre été décidé d'entendre lors d'une nouvelle audience d'instruction et de jugement les témoins des intimés [...] et [...], l'audition de leurs trois autres témoins étant au surplus rejetée, également par appréciation anticipée des preuves.

La seconde audience d'instruction et de jugement s'est tenue le 25 mai 2023. Les deux témoins [...] et [...] précités y ont été entendus.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En droit du bail, lorsque le litige porte sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale 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 (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée, si la décision attaquée a été rendue en application de la procédure ordinaire ou simplifiée (art. 311 al. 1 CPC en lien avec l'art. 314 al. 1 CPC *a contrario*).

1.2 Formé en temps utile contre une décision finale par une partie ayant un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

3. Dans leur réponse, les intimés ont produit un certificat médical daté du 7 novembre 2023, attestant que l'intimée s'était faite opérée le 25 octobre 2023 et nécessitait des soins réguliers pendant six semaines avec une limitation de ses déplacements jusqu'à trois mois.

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont recevables qu'aux conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Les nova improprement dits (ou faux ou pseudo-nova ; unechte Noven) ne sont recevables qu'à deux conditions : (1) la partie qui s'en prévaut ne pouvait les invoquer avant, malgré sa diligence et (2) elle les présente sans retard.

En l'espèce, le document et le fait qu'il contient sont postérieurs au jugement, de sorte que la production de cette pièce en appel respecte les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC. Elle est dès lors recevable.

4.

4.1 L'appelant et les intimés requièrent tout d'abord que l'état de fait soit complété.

4.2

4.2.1 L'appelant requiert tout d'abord d'ajouter dans l'état de fait que B.W._____ avait déclaré être végétarienne, ce qui démontrerait son souci du bien-être animal. Ceci est toutefois sans lien avec la présente cause et le fait que le jugement ait exposé qu'elle ne concevait pas la détention d'un chien sans accès à l'extérieur, car le bien-être animal faisait partie de ses principes de vie, apparaît suffisant (cf. ch. 5 de l'état de fait du présent arrêt). Ce grief doit ainsi être rejeté.

4.2.2 L'appelant soutient ensuite qu'aucune pièce du dossier ne prouverait que l'intimé ne peut pas utiliser les transports publics, que le témoignage de [...], qui n'est pas médecin, ne devrait pas être pris en compte sur ce point et qu'au surplus aucun élément du dossier n'expliquerait les motifs d'une incapacité pour l'intimé d'utiliser les transports publics, alors qu'il serait tout à fait capable de conduire.

[...] est maître de recherches et d'enseignement au CHUV, spécialisé en physiologie de l'exercice. Même s'il n'a pas une formation de médecin, il n'y a aucunement lieu de remettre en cause ici ses déclarations sur les capacités de mouvement de l'intimé, qui est son patient. Entendu comme témoin, il a effectivement déclaré que le recours aux transports publics était compliqué. En dépit de ce qu'avance l'appelant, ce témoin explique clairement les motifs de ces difficultés, soit en substance une mobilité lente, un manque de force et d'équilibre rendant difficiles l'utilisation d'escaliers et une fatigabilité des muscles fléchisseurs de la hanche au bout d'un certain temps. A cela s'ajoute les déclarations de la Dre [...] (cf. ch. 4 de l'état de fait du présent arrêt) et le fait que l'intéressé bénéficie d'une carte de stationnement pour personne handicapée. Au surplus, il faut admettre que la conduite d'un véhicule n'est manifestement pas comparable à l'utilisation des transports publics en termes d'effort physique. Partant, il n'y a pas lieu de modifier l'état de fait dans le sens requis.

4.2.3 L'appelant soutient encore qu'il conviendrait d'ajouter que le fils des intimés est âgé de 39 ans. La situation de celui-ci a été exposée, en particulier le fait qu'il était logé gratuitement et qu'il pensait déménager dès lors qu'il avait désormais un emploi fixe (cf. ch. 4 de l'état de fait du présent arrêt). L'on ne voit pas en quoi l'âge exact du fils des intimés serait pertinent, également au regard de la jurisprudence citée par l'appelant (cf. p. 3 de l'appel). Là encore, il n'y a pas lieu de modifier l'état de fait dans le sens requis.

4.3

4.3.1 Après avoir appuyé le raisonnement du tribunal selon lequel il y avait une disproportion crasse des intérêts en jeu, rendant la résiliation abusive, les intimés, dans leur réponse sur appel (p. 9 s.), font valoir que ce n'est à leur avis que par surabondance que les juges auraient dû retenir une disproportion comme motif d'annulation du congé, ceux-ci ayant erré en ne considérant pas que le motif invoqué par l'appelant n'était qu'un prétexte. À l'appui de ce constat, ils font valoir que le témoignage de la fille du bailleur B.W._____ - seul élément de preuve du motif de résiliation selon le jugement - ne serait pas convaincant. Ils allèguent à ce propos divers éléments du dossier qui, selon eux, indiqueraient que le motif invoqué était un prétexte.

4.3.2 La liberté de défense de l'intimé qui n'a pas interjeté un appel joint ne se limite pas à celle de contester les griefs de l'appelant ; il peut faire valoir ses propres griefs contre la motivation du jugement, pour en appuyer le dispositif (TF 5A_804/2018 du 18 janvier 2019, consid. 3.2).

4.3.3

4.3.3.1 Les intimés requièrent tout d'abord une correction de l'état de fait s'agissant des déclarations faites par B.W._____ au sujet de sa réflexion à la manière de clôturer les espaces extérieurs. Même si ces faits n'apparaissent pas déterminants, il convient de donner suite à cette requête en reproduisant les propos exacts de B.W._____ sur ce point. Le chiffre 5 let. b des faits a ainsi été modifié dans ce sens.

4.3.3.2 Les intimés requièrent ensuite qu'il soit indiqué que l'appelant n'a pas donné suite à l'ordonnance de production du Tribunal des baux du 6 janvier 2023 s'agissant des pièces 151 et 152 ayant pour objet tous les extraits des parcelles dont il est propriétaire et leurs états locatifs, ni renseigné les premiers juges sur sa situation financière. Au vu de ce refus, ils reprochent au tribunal de ne pas avoir retenu que la situation financière de l'appelant était excellente. Ils réitèrent en outre cette requête de production de pièce en appel.

En l'occurrence, la situation financière du bailleur n'est pas pertinente, car la résiliation en cause n'a pas pour but de retirer un profit supplémentaire, mais de faire bénéficier sa fille de l'appartement loué par les intimés. Il en va de même de l'état locatif des autres immeubles dont est propriétaire l'appelant, la Cour de céans - qui se réfère aux développements qui suivent - considérant qu'il n'est pas déterminant de savoir si d'autres appartements auraient été disponibles ou possédaient un jardin.

4.3.3.3 Les intimés requièrent également qu'il soit constaté que leur loyer net est l'un des plus bas au m²/an du bâtiment litigieux.

En l'occurrence, il ressort déjà des faits que le loyer des intimés est l'un des plus bas de l'immeuble (cf. ch. 1 des faits mis en relation avec le ch. 3 des faits).

4.3.3.4 Sur la base des pièces 103a à 103d et des pièces produites par les locataires lors de l'audience du 25 mai 2023, les intimés requièrent qu'il soit constaté que les autres immeubles dont sont propriétaires l'appelant et sa fille sont des bâtiments qui comporteraient des logements et des jardins. Ils font également valoir que les faits auraient dû mentionner qu'il y avait des changements de locataires très fréquents dans le bâtiment litigieux et dans les autres immeubles d'habitations dont l'appelant est propriétaire, cet allégué ayant été admis (allégué 14 des intimés). En se référant à leur allégué 50 de leurs déterminations, les intimés reprochent également au tribunal de ne pas avoir retenu que la pénurie de logement est notoire à Lausanne et dans sa région.

Ici également, la Cour de céans - qui se réfère aux développements qui suivent - considère que ces éléments ne sont pas déterminants. Ils ne seront dès lors pas ajoutés à l'état de fait.

4.3.3.5 Les intimés font encore valoir, en se référant à leur allégué 18, qu'il aurait dû être constaté que c'était leur bailleur qui avait mis fin à leur contrat de conciergerie.

En l'occurrence, la fin de la conciergerie est intervenue en 2016, soit plusieurs années avant la résiliation en cause, de sorte que l'on ne saurait y voir un lien avec cette dernière. Ce fait n'apparaît ainsi pas pertinent pour la présente cause.

4.5.3.7 Enfin, les intimés font valoir que l'intimée avait été opérée le 25 octobre 2023 et nécessitaient des soins réguliers durant six semaines avec une limitation de ses déplacements jusqu'à trois mois.

Il faut constater que ces problèmes de santé sont ponctuels et ne sont pas pertinents pour l'issue du litige, puisque la période de convalescence de l'intimée est désormais passée. Ce fait ne sera dès lors pas ajouté aux faits du présent arrêt.

5.

5.1 L'appelant conteste pour sa part l'existence d'une disproportion manifeste qui entraînerait l'application de la clause générale de l'art. 271 al. 1 CO. Selon lui, les arrêts cités par les premiers juges (TF 4A_300/2010 du 2 septembre 2010, 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 et 4A_485/2018 du 4 avril 2019) ne seraient pas pertinents dans le cas d'espèce : dans le premier arrêt cité, le bailleur faisait valoir un intérêt économique à la vente de l'appartement ; dans le deuxième, le fils du bailleur partageait déjà son temps entre deux lieux ; dans le dernier, des motifs économiques étaient à l'origine de la résiliation et le locataire à l'AI avait fait des adaptations importantes dans l'appartement.

Selon l'appelant, le congé est valable et une pesée des intérêts n'aurait dû intervenir qu'au stade de l'examen de la prolongation du bail. Annuler le congé donné purement et simplement pour les motifs avancés par les premiers juges reviendrait pour le bailleur à ne pouvoir résilier en définitive le bail que pour défaut de paiement. Enfin, l'appelant considère qu'avec un revenu de 7'940 fr., les intimés peuvent consacrer 2'382 fr. (1/3) à un loyer, et même plus si l'on additionne le montant du salaire du

fils (4'600 fr. brut x 13), lequel au moment de son audition avait déjà ce revenu depuis huit mois sans qu'il n'ait cherché à déménager.

De leur côté, les intimés reprennent les considérations des premiers juges pour admettre la disproportion entre le besoin de l'appelant et les besoins des intimés en observant que la fille de l'appelant a décidé d'aller vivre en Valais après avoir commencé à travailler dans la fiduciaire de son père à [...] et qu'entre son père et elle, ils sont propriétaires de nombreux immeubles. S'agissant des intimés, ils reprennent là aussi les considérations des premiers juges, en y ajoutant que leur situation financière est modeste, que la santé de l'intimée n'est pas non plus excellente, que l'accès au jardin est une composante importante de leur qualité de vie, qu'ils gardent leurs petits-enfants qui habitent à proximité et qu'ils ont un réseau social important à cet endroit. Selon les intimés, le motif invoqué par l'appelant serait ainsi abusif et ne viserait qu'à pouvoir augmenter le loyer très bas de l'appartement.

5.2 Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu. La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1).

Lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, la seule limite à la liberté contractuelle des parties réside dans les règles de la bonne foi: le congé qui y contrevient est alors annulable (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO). De manière générale, un congé est contraire aux règles de la bonne foi lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier ou consacrant une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1). Il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de

l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC ; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (TF 4A_128/2019 du 3 juillet 2019 consid. 2 et la jurisprudence citée). Il ne suffit pas que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; TF 4A_128/2019 déjà cité) ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraisse plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin (TF 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.2 et 4A_19/2016 du 2 mai 2017, consid. 2.2). Sous réserve d'une éventuelle disproportion grossière des intérêts en présence, une pesée de ces intérêts n'intervient qu'au stade de la prolongation du contrat, à accorder par le juge, s'il y a lieu, en application de l'art. 272 CO (TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016, consid. 4.2 i.f. et 4.4 i.f.).

Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 136 III 190 consid. 2). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1); à cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (TF 4A_460/2020 du 23 février 2021 consid. 3.1; 4A_33/2019 du 5 septembre 2019 consid. 4.1.1; 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3 et la référence).

Il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'auteur du congé doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en motivant la résiliation sur requête et, en cas de contestation, en fournissant les documents nécessaires pour établir le motif du congé (cf. art. 271 al. 2 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Dans l'arrêt 4A_297/2010 du 6 octobre 2010, le Tribunal fédéral a considéré qu'il existait un déséquilibre patent entre, d'une part,

une locataire qui avait plus de 54 ans, occupait son logement depuis plus de 23 ans, était atteinte de problèmes de santé et se trouvait dans une situation économique précaire, ce qui limitait d'autant les recherches qu'elle pourrait entreprendre pour trouver un nouveau logement, et d'autre part, le besoin du fils de l'actionnaire unique d'une société immobilière, qui était étudiant à l'Université de Genève et avait trouvé un emploi à temps partiel à Genève dans un établissement public propriété de la bailleresse, désirait s'installer dans un appartement avec jardin en Ville de Genève avec son chien de berger et partageait jusque-là son temps entre la maison de son père à Nyon comportant un grand jardin et le domicile des parents de son amie à Thonon. Il relevait par ailleurs que deux logements appartenant au bailleur s'étaient libérés dans le même immeuble alors que la procédure était déjà pendante devant le Tribunal des baux et loyers, que le fils de celui-ci n'avait cependant pas voulu de ces deux appartements au seul motif qu'ils ne disposaient pas d'un jardin dans lequel son chien de race pourrait s'ébattre et que le bailleur mettait ainsi en avant plutôt le besoin du chien appartenant au fils de son actionnaire unique plutôt que l'intérêt propre de son fils (consid. 2.3).

5.3 En l'espèce, les premiers juges ont jugé l'audition de B.W._____ - âgée on le rappelle de 38 ans au moment des faits - crédible et sont arrivés à la conclusion que le besoin de celle-ci était réel et concret. Ils se sont fondés sur le fait qu'elle habitait avec sa mère une maison dans laquelle elle ne disposait à titre privé que d'une chambre à coucher et n'ont pas mis en doute sa volonté de se rapprocher de son travail. Il en va de même du fait qu'elle souhaitait pouvoir disposer d'un jardin pour ses animaux et qu'elle avait un attachement à cet immeuble dans lequel elle avait déjà vécu. Rien dans le dossier ne vient remettre en cause ces constatations et les intimés échouent donc à démontrer que le motif invoqué ne serait qu'un prétexte. À cet égard, le fait que l'appelant et sa fille soient propriétaires de plusieurs immeubles, ou que dans l'immeuble considéré d'autres appartements mais à l'étage aient été disponibles, ne change rien à cette appréciation.

Reste à déterminer s'il existe une disproportion grossière entre la situation des intimés et celle de B.W._____.

Certes la situation des intimés n'est pas des plus simples, eu égard notamment à l'état de santé de l'intimé. Si l'on peut comprendre que la configuration de l'appartement joue un rôle dans la mesure où l'intimé a des problèmes pour marcher, l'usage d'un jardin représente toutefois un agrément de confort. En effet, dès lors qu'il n'est pas allégué que l'intimé serait en fauteuil roulant, on ne voit pas en quoi l'accès par un ascenseur à un appartement rendrait sa vie notablement plus compliquée. Le fait que l'intimé dispose d'une carte pour personne handicapée n'est pas non plus relevant, puisque cela ne constitue pas un avantage exclusif de ce quartier.

Les intimés sont dans cet appartement depuis 33 ans et il est certain que des habitudes sociales ont été prises. Le fait qu'ils gardent leurs petits-enfants plusieurs fois par semaine relève également d'une question de convenance, le Tribunal fédéral ayant jugé qu'il s'agissait là d'inconvénients inhérents à tout déménagement (TF 4A_568/2008 du 18 février 2009, consid. 5). Enfin, le fils des intimés qui loge gratuitement avec eux n'a pas manifesté de projet concret de s'en aller et son revenu ne peut qu'accroître celui des intimés. Quoi qu'il en soit, même sans le revenu de celui-ci, les intimés disposent d'un revenu global net de près de 8'000 fr., de sorte que leur situation financière ne devrait pas constituer un obstacle à l'obtention d'un nouveau logement.

Tous ces éléments ne peuvent conduire à la conclusion qu'il existe une disproportion telle entre les besoins des parties que cela justifierait une annulation de la résiliation. Peu importe que d'autres appartements dont l'appelant est propriétaire aient été disponibles en cours de procédure, B.W._____ ayant émis le souhait légitime de vivre au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux. En outre, on peut supposer que les intimés, qui disposent d'un véhicule et de moyens suffisants pour supporter un loyer conforme au marché du logement, pourront trouver un logement conforme à leurs attentes, en étendant au besoin leurs

recherches en périphérie lausannoise dans le cas où la pénurie de logement rendrait plus difficile leur recherche au centre-ville. Enfin, la jurisprudence citée par les premiers juges contient des états de fait sensiblement différents du cas d'espèce. La situation financière des intimés n'est en particulier pas comparable avec celle des locataires de l'arrêt 4A_297/2010 cité plus haut.

6.

6.1

6.1.1 Selon l'art. 273 al. 5 CO, en cas de rejet d'une requête en annulation du congé introduite par le locataire, l'autorité examine d'office si le bail peut être prolongé. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO) et que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Bieri/Carron, Les contrats spéciaux, 5^e éd., Genève 2016, n. 2277 p. 309).

Ces dispositions s'appliquent également devant l'autorité d'appel, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion subsidiaire à cet égard (CACI 6 septembre 2013/458 consid. 3.4 et les références citées). L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1 consid. 5).

Aux termes de l'art. 318 al. 1 let. c CPC, l'instance d'appel peut renvoyer la cause à la première instance lorsqu'un élément essentiel de la demande n'a pas été jugé (ch. 1) ou que l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (ch. 2). Le renvoi à l'autorité de première instance au sens de l'art. 318 al. 1 let. c CPC doit rester l'exception, l'instance d'appel devant en règle générale soit confirmer la décision

attaquée, soit statuer elle-même à nouveau (TF 5A_645/2021 du 2 février 2022 consid. 3.1). L'autorité d'appel peut renvoyer la cause au juge de première instance lorsque l'instruction à laquelle celui-ci a procédé est incomplète sur des points essentiels (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2 ; TF 5A_939/2012 du 8 mars 2013 consid. 4.2.1 ; CACI 25 janvier 2023/29, consid. 4).

6.1.2 Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur ne le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (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 (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2).

Selon la jurisprudence (TF 4A_459/2020 du 15 décembre 2020 consid. 4.1 et la jurisprudence citée), la prolongation du bail n'a de sens que si le report du congé permet d'espérer une atténuation des conséquences pénibles qu'entraînerait ce congé et laisse prévoir qu'un déménagement ultérieur présenterait moins d'inconvénients pour le locataire, lequel ne saurait, en revanche, invoquer les conséquences nécessairement liées à la résiliation du bail en tant que telle. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps que ne lui en donne le délai de résiliation ordinaire pour chercher de nouveaux locaux, et non pas de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de locaux au loyer avantageux.

Lorsqu'il doit se prononcer sur une prolongation du bail, le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but de la prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des

locaux de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b p. 230) ou à tout le moins pour adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat (ATF 116 II 446 consid. 3b ; TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2a). Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 136 III 190 consid. 6 et les arrêts cités ; 125 III 226 consid. 4b). 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 en fait le bail (TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1; 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 3.1), ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (cf. ATF 125 III 226 consid. 4c ; TF 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4).

Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de retenir la solution la plus adaptée aux circonstances (TF 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1; 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 et la référence au Message du Conseil fédéral) ; il peut donc, dans la pesée des intérêts des deux parties, décider d'accorder une première prolongation du bail ou une prolongation définitive et, cas échéant, en fixer la durée. Il n'y a pas de priorité de l'une de ces solutions par rapport à l'autre (TF 4A_386/2014 précité consid. 4.3.1; 4A_105/2009 précité consid. 3.2).

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 et al., Le droit du bail, 2^e éd. 2019 p. 1013). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2, publié in CdB 2010, p. 83). L'octroi d'une première prolongation est ainsi indiqué lorsqu'on peut difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être

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

6.2

6.2.1 En appel, l'appelant conclut à ce que la résiliation de bail soit admise et que le dossier soit renvoyé en première instance pour qu'il soit statué sur une éventuelle prolongation de bail. Les intimés ont conclu uniquement au rejet de l'appel et n'ont pas pris de conclusions subsidiaires en allocation d'une prolongation.

Devant le tribunal, les intimés avaient conclu, à titre subsidiaire, à une prolongation du bail pour une durée de quatre ans. Les conséquences pénibles de la résiliation, au sens de l'art. 272 al. 1 CO, peuvent être déduites de leurs allégués 31 à 50 et des moyens de preuve offerts à leur appui. Pour sa part, l'appelant s'en était remis à justice sur ce point, tout en relevant qu'il devait être pris en compte l'impératif pour

sa fille de devoir augmenter son taux d'activité et de pouvoir quitter rapidement le domicile de sa mère. Sur la base de ces éléments, il convient d'admettre que la Cour d'appel peut statuer sur la question de la prolongation du bail.

6.2.2 En l'espèce, le congé avait été donné pour le 1^{er} octobre 2022. Les intimés ont donc déjà profité *de facto* d'une prolongation de près de 22 mois. Compte tenu de la difficulté actuelle du marché du logement, de la nécessité pour les intimés de pouvoir bénéficier d'un logement avec place de parc ou garage à proximité, ainsi que du handicap de l'intimé, d'une part, et du besoin de B.W. _____ d'emménager dans l'appartement en question, d'autre part, il apparaît justifié de prolonger le bail jusqu'au 31 mars 2025.

Si à l'allégué 49 des déterminations du 3 janvier 2023, il est mentionné que les défendeurs ont procédé à de nombreuses recherches de logement, en vain jusqu'à présent, les locataires ont offert comme moyen de preuve l'audition de témoins et leur interrogatoire. Or, à part ce qui a été dit par [...], qui est le fils des locataires, rien ne ressort des procès-verbaux d'audition et les déclarations de ce dernier ne sont pas particulièrement explicites. Il se contente de dire avoir commencé à faire des recherches d'appartements pour ses parents avant l'audience de la Commission de conciliation, mais après avoir entrepris des démarches pour les aider à contester le congé. Cela ne suffit toutefois pas à établir l'existence de recherches intensives. Dans ces circonstances, il se justifie de considérer que la prolongation accordée ne sera pas prolongeable.

7.

7.1 En conclusion, l'appel doit être admis et le chiffre I du dispositif du jugement réformé en ce sens que la résiliation de bail signifiée aux intimés le 21 mars 2022 est valable et qu'une unique prolongation du bail de 2 ans et demi est accordée aux intimés, soit jusqu'au 31 mars 2025.

7.2 L'appelant obtient entièrement gain de cause, étant précisé qu'il s'en était remis à justice en première instance quant à une éventuelle prolongation bail. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'470 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront ainsi mis à la charge des intimés (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux, qui succombent.

Vu le sort de la cause, les intimés, solidairement entre eux, verseront à l'appelant des dépens dont le montant est fixé à 2'500 francs.

En définitive, les intimés verseront à l'appelant le montant de 3'970 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (1'470 fr. + 2'500 fr.).

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

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. La résiliation de bail adressée le 21 mars 2022 par le demandeur A.W._____ aux défendeurs Z._____ et Q._____ avec effet au 1^{er} octobre 2022, relative à l'appartement de 3 pièces que ces derniers occupent au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Lausanne, est valable.

II. Le contrat de bail liant A.W._____ à Z._____ et à Q._____, résilié le 21 mars 2022 pour le 1^{er} octobre 2022, est prolongé d'une durée unique de 2 ans et demi, soit jusqu'au 1^{er} mars 2025.

III. Le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens.

IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'470 fr. (mille quatre cent septante francs), sont mis à la charge des intimés Z._____ et Q._____, solidairement entre eux.

IV. Les intimés Z._____ et Q._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelant A.W._____ la somme de 3'970 fr. (trois mille neuf cent septante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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 Serge Demierre (pour l'appelant A.W._____),
- Me Xavier Rubli (pour les intimés Z._____ et Q._____),

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 :