

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 juin 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Creux et Mme Bendani
Greffier : M. Heumann

Art. 271a al. 3, 272, 272b al. 1 CO ; 317 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur les appels interjetés par et **B.X.**_____, à Morges, tous deux demandeurs, et **M.**_____, à Lausanne, défenderesse, contre le jugement rendu le 3 avril 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement rendu le 3 avril 2012, adressé pour notification aux parties le 17 décembre 2012, le Tribunal des baux a admis la validité de la résiliation du bail de la défenderesse par les demandeurs pour le 31 décembre 2011 et accordé à cette dernière une seule et unique prolongation de bail au 31 juillet 2014 au plus tard.

En droit, les premiers juges ont considéré que la résiliation de bail devait être interprétée comme un congé ordinaire et non comme une résiliation anticipée fondée sur l'art. 261 al. 2 let. a CO (Code des obligations ; RS 220) dès lors que le congé avait été donné pour l'échéance contractuelle et non pour le prochain terme légal suivant le rachat de l'appartement par les nouveaux bailleurs. Ils ont ensuite examiné si le congé était annulable sous l'angle de la période de protection de trois ans conférée au locataire par l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO ensuite du litige qui avait précédemment eu lieu au sujet de la libération du galetas, litige qui avait abouti à la signature d'une convention le 25 août 2010 entre le bailleur d'alors et la défenderesse. A cet égard, les juges ont retenu que le litige survenu entre les parties était suffisamment important pour donner lieu à protection et que dans la mesure où le congé avait été donné le 18 juillet 2011, il l'avait été pendant la période de protection de trois ans qui avait débuté le 25 août 2010, si bien que l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO était applicable. Toutefois, ils ont considéré qu'il existait un obstacle à l'annulation du congé selon l'art. 271a al. 3 let. a CO dès lors que les demandeurs avaient établi un besoin urgent d'occuper eux-mêmes l'appartement, si bien qu'ils ont admis la validité du congé pour le 31 décembre 2011. S'agissant de la prolongation de bail, les juges sont arrivés à la conclusion que le congé présentait pour la défenderesse des conséquences éminemment pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, lesquelles justifiaient une prolongation de bail. Ils ont cependant accordé une unique prolongation au 31 juillet 2014 afin de tenir compte du besoin urgent des demandeurs d'occuper eux-mêmes l'appartement litigieux.

B. Par acte du 28 janvier 2013, A.X._____ et B.X._____ ont fait appel de ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens qu'une seule et unique prolongation de bail est accordée à la défenderesse au 30 juin 2013.

Par acte du 1^{er} février 2013, B.X._____ a également fait appel de ce jugement, concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail est annulée et subsidiairement à la prolongation du bail jusqu'au 31 décembre 2015.

A l'appui de leurs écritures respectives, les parties ont produit des pièces nouvelles n^{os} 100 à 105 pour les demandeurs et n^{os} 130 à 135 pour la défenderesse. Les demandeurs ont également requis la production d'un rapport du Service social de la Direction de l'enfance, de la jeunesse et de la cohésion sociale de Lausanne concernant la situation sociale de M._____. Sur ordre du juge délégué, le centre social régional de Lausanne (ci-après : CSR) a produit le 4 avril 2013 un rapport final d'enquête, daté du 28 février 2013, concernant l'intéressée.

Après avoir pris connaissance du rapport précité, chacune des parties s'est déterminée sur l'appel de l'autre, concluant à son rejet. Les demandeurs ont encore produit trois pièces nouvelles (n^{os} 106 à 108), tandis que la défenderesse en a produit cinq (n^{os} 136 à 140).

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

1. Par contrat du 24 novembre 1995, M._____, locataire, d'une part, et [...], bailleuse, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement de 4 pièces, au premier étage gauche de l'immeuble sis A._____, à Lausanne. Cet appartement est inscrit sous le numéro d'immeuble B._____ au Registre foncier de la commune de

Lausanne. Deux dépendances étaient mises à disposition de la locataire, à savoir une cave n° 6 et une mansarde n°2 (galetas). Conclu pour une durée initiale du 15 décembre 1995 au 31 décembre 1996, le bail se renouvelait d'année en année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

2. Par courrier du 17 juin 2009, Régie H. _____ SA a informé la locataire que la propriétaire de l'immeuble, la société P. _____ SA, envisageait d'aménager de nouveaux logements dans les combles de l'immeuble sis A. _____ à Lausanne. En conséquence, il a été demandé à la locataire de libérer pour le 31 août 2009 au plus tard le galetas n°2 qui, selon la régie, avait été mis à sa disposition à bien plaisir et ne faisait pas partie intégrante du contrat de bail.

Le 5 mai 2010, Régie H. _____ SA a adressé à la locataire une formule de notification de nouvelles prétentions visant à la libération du galetas précité pour le 31 décembre 2010.

Le 30 mai 2010, la locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) en contestation de ces nouvelles prétentions. En vue de mettre un terme au litige, Régie H. _____ SA et la locataire ont signé, le 25 août 2010, la convention suivante :

- " 1) La locataire accepte ladite notification de nouvelles prétentions concernant la suppression du galetas N° 2 pour le 31 décembre 2010.

- 2) La bailleuse accepte de permettre à la locataire de continuer à utiliser le galetas précité jusqu'au 31 mars 2011.

- 3) La bailleuse informera la locataire courant janvier 2011 sur la planification des travaux projetés dans les combles de l'immeuble.

- 4) Si les travaux prévus ne devaient pas débuter avant la fin de la prolongation (31 mars 2011), la locataire pourra garder la jouissance

du galetas jusqu'à 30 jours avant le début effectif des travaux. Elle devra alors libérer le galetas à cette échéance, moyennant un préavis de 30 jours de la bailleresse.

5) Une baisse de loyer de CHF 90.- par mois est accordée à la locataire dès la libération effective du galetas N° 2. ”

3. Le 8 mars 2011, P._____SA, d'une part, et A.X._____ et B.X._____, d'autre part, ont signé un contrat de vente conditionnelle concernant l'immeuble B._____. Par courrier du 28 avril 2011, le Service de l'économie, du logement et du tourisme (ci-après : SELT) a accordé l'autorisation en vue de l'aliénation de l'immeuble précité. Il était précisé dans ce courrier qu' « il n'y a[vait] pas lieu d'assortir la présente autorisation de conditions, s'agissant d'un logement n'entrant pas, qualitativement et de par sa valeur objective estimée, dans une catégorie à pénurie au sens de la LAAL [Loi concernant l'aliénation d'appartements loués] » et qu' « à court terme en tout cas, la locataire en place, Mme M._____, conservera[it] son logement, le bail en cours étant repris aux conditions du droit du bail par les acheteurs, M. et Mme A.X._____ et B.X._____, à Morges ». Compte tenu de cette autorisation, la vente a pu avoir lieu et la propriété de l'appartement B._____ a été transférée aux époux X._____ par réquisition inscrite le 28 juin 2011 au journal du Registre foncier de la commune de Lausanne.

4. Par formule officielle de notification de résiliation de bail datée du 18 juillet 2011, Régie H._____SA a résilié le contrat de bail de M._____, pour sa prochaine échéance, à savoir le 31 décembre 2011. Le motif de résiliation était mentionné dans le courrier d'accompagnement, à savoir que les nouveaux propriétaires du logement, les époux X._____, désiraient « récupérer leur bien pour leur propre usage ». Il était encore précisé dans cette correspondance que les bailleurs étaient disposés à libérer la locataire de ses obligations au plus vite et quelle que soit la date et que la gérance se tenait à la disposition de celle-ci pour la soutenir dans ses recherches d'un nouveau logement.

Le 8 août 2011, M._____ a saisi la Commission de conciliation en concluant à l'annulation du congé, subsidiairement à la prolongation du bail.

Ensuite de l'audience tenue le 27 septembre 2011, la Commission de conciliation a adressé une proposition de jugement aux termes de laquelle cette autorité prononçait l'annulation de la résiliation du bail faute pour les bailleurs d'avoir prouvé l'urgence et la période de protection de trois ans s'appliquant. Le 31 octobre 2011, les époux X._____ ont formé opposition. Une autorisation de procéder leur a été délivrée le 16 novembre 2011.

5. Par demande du 13 décembre 2011 adressée au Tribunal des baux, les demandeurs A.X._____ et B.X._____ ont pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes à l'encontre de la défenderesse M._____ :

- I. Dire que le contrat de bail liant M._____ à A.X._____ et B.X._____, portant sur l'appartement inscrit sous le numéro d'immeuble B._____ au Registre foncier de la Commune de Lausanne, est valablement résilié avec effet au 31 décembre 2011.
- II. Ordonner à M._____ de restituer l'appartement inscrit sous le numéro d'immeuble [...] [recte : B._____] au Registre foncier de la Commune de Lausanne à A.X._____ et B.X._____ dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire, libre de toutes personnes et de tous biens.
- III. Autoriser A.X._____ et B.X._____, faute d'exécution dans le délai imparti sous chiffre II, à faire libérer l'appartement inscrit sous le numéro d'immeuble [...] [recte : B._____] au Registre foncier de la Commune de Lausanne et d'en faire évacuer toutes les personnes et tous les objets s'y trouvant.

Ordre est donné à l'huissier chef du Tribunal des baux, à son défaut à l'un des huissiers de ce Tribunal, de pourvoir à l'exécution sur réquisition écrite de A.X._____ et B.X._____.

Injonction étant faite aux agents de la force publique de concourir à l'exécution s'ils en sont requis.

Avis étant donné à M._____ qu'il sera procédé au besoin à l'ouverture forcée. "

Par courrier du 6 février 2012, la défenderesse M._____ s'est déterminée en prenant les conclusions suivantes :

I. Principalement

Le congé signifié le 18 juillet 2011 à M._____ par Régie H._____SA, portant sur un appartement de 4 pièces au premier étage de l'immeuble sis A._____ à Lausanne, est inefficace, respectivement annulé.

II. Subsidiairement

Le contrat de bail à loyer pour habitation liant M._____ à A.X._____ et B.X._____, portant sur un appartement de 4 pièces au premier étage de l'immeuble sis A._____ à Lausanne, est prolongé d'une durée de quatre ans s'étendant jusqu'au 31 décembre 2015. "

6. La situation personnelle des époux X._____ est la suivante :

Selon décision de taxation fiscale pour l'année 2010, le revenu imposable des époux X._____ s'est élevé à 312'400 fr. et leur fortune imposable à 301'000 francs. Ils ne possèdent aucun bien immobilier, hormis l'appartement litigieux et louent, depuis le mois d'août 2007, un appartement de 5 pièces et demie à Morges. Ils souhaitent quitter ce logement le plus rapidement possible, notamment en raison de problèmes relationnels avec l'une de leurs voisines qui ont débuté en juillet 2010. C'est d'ailleurs dans cette optique qu'ils se sont intéressés à l'achat de

l'appartement litigieux. Les problèmes de voisinage ont conduit les époux X._____ au dépôt d'une plainte pénale contre leur voisine pour voies de fait et injure le 7 février 2011. Cette plainte a fait l'objet d'une ordonnance de classement rendue le 6 janvier 2012, en raison de la tardiveté de la plainte s'agissant de certains faits et faute de témoins pour d'autres. B.X._____ a été fortement affectée par ce conflit de voisinage de même que par la présente procédure. Elle a dû consulter à plusieurs reprises le Dr. [...], spécialiste FMH en médecine interne, lequel lui a prescrit des médicaments contre les angoisses et les troubles du sommeil en octobre 2011, de même qu'il lui a fourni l'adresse d'un psychiatre en février 2012.

B.X._____ a également reçu un avertissement écrit de la part de l'actionnaire unique de la société [...] dont elle est l'administratrice, à la suite des difficultés personnelles qu'elle a rencontrées. Depuis le mois d'août 2010, B.X._____ travaille à temps partiel à Lausanne et y suit des cours de français, raison pour laquelle les époux X._____ souhaitent se rapprocher de la capitale vaudoise, ceci d'autant qu'elle ne dispose pas de permis de conduire. Ce déménagement est également motivé par le fait que B.X._____ suit un traitement de fécondation in vitro auprès du CHUV et que les époux ont à cœur de mettre toutes les chances de leur côté en réduisant au maximum toute cause de stress pour l'intéressée. Il ressort du certificat médical de la Dresse [...] du 18 janvier 2013 que B.X._____ est en cours de traitement de fécondation in vitro depuis janvier 2012 et que les deux dernières tentatives se sont soldées par un échec et du certificat médical du 19 avril 2013 qu'elle est en cours de traitement encore pour un an.

A l'audience de première instance, les époux X._____ ont expliqué que le besoin d'occuper l'appartement litigieux s'était encore accru depuis le moment où la résiliation avait été signifiée, dès lors que la mère de B.X._____, domiciliée en Russie, était atteinte d'un cancer récemment diagnostiqué et qu'ils souhaitaient accueillir celle-ci chez eux durant quelques mois afin qu'elle puisse bénéficier d'un suivi oncologique au CHUV.

7. La situation personnelle de M._____ est la suivante :

M._____ est locataire de l'appartement objet du litige depuis novembre 1995, soit plus de quinze ans au moment de la réception du congé. Elle y vit en compagnie de son fils, né en 1990, lequel suit actuellement une formation à plein temps à la Haute école de travail social et de la santé de Lausanne. Depuis 2004, elle est sans emploi et émarge à l'aide sociale. Elle a bénéficié, à titre rétroactif dès le 1^{er} mai 2008, d'une demi-rente AI, puis d'une rente entière dès le 1^{er} octobre 2012. Il ressort du rapport final d'enquête du 28 février 2013 du CSR que l'intéressée n'aurait pas dû bénéficier des prestations du revenu d'insertion entre janvier 2006 et octobre 2012 en raison du montant de sa fortune sur des comptes non déclarés au CSR et de crédits réguliers provenant très vraisemblablement de son activité artistique. A cet égard, à l'audience du Tribunal des baux, M._____ avait déclaré que son activité de sculptrice qu'elle avait débutée trois ans auparavant constituait un passe-temps ponctuel qui ne lui procurait aucun revenu. Elle a toutefois produit des pièces attestant des montants qu'elle a perçus ensuite de la vente de certaines de ses œuvres d'art et a indiqué que malgré leur prix de vente relativement élevé, elle n'avait touché que très peu d'argent compte tenu des commissions perçues par les galeries d'art et du prix de la matière première.

Il ressort des certificats médicaux au dossier que M._____ est très gravement atteinte dans sa santé. En effet, après un cancer du sein diagnostiqué en 2004, lequel a nécessité des chimiothérapies et une intervention chirurgicale, sa situation s'est aggravée en juin 2011 lorsqu'elle a appris qu'elle était de nouveau atteinte d'un cancer très avancé et multimétastatique. Sa pathologie nécessite de lourds traitements hebdomadaires de polychimiothérapie qui devront se poursuivre à long terme vu leur caractère palliatif. Il ressort du certificat médical établi le 31 janvier 2012 par le Dr. [...], spécialiste FMH en médecine interne et oncologie hématologie, qu'il est médicalement souhaitable que sa patiente bénéficie d'un environnement le plus stable et le plus calme possible et qu'elle ne soit pas soumise à des situations

stressantes extérieures à sa maladie pour ne pas compromettre le succès des traitements en cours. Selon le certificat médical établi le 17 janvier 2013 par le même médecin, malgré les lourds traitements entrepris, sa patiente présente une aggravation et une progression de la maladie, ce qui a conduit à modifier le traitement et à instaurer une nouvelle polychimiothérapie dès janvier 2013.

En droit :

1. La décision attaquée a été rendue le 3 avril 2012, de sorte que les voies de droit sont régies par les dispositions du CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

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).

Interjetés tous deux en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., les appels sont formellement recevables.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits

sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1 250; JT 2011 III 43 et réf.).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Jeandin, op. cit., n. 6-8 ad art. 317 CPC, pp. 1265-1266 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., pp. 136-137; JT 2011 III 43 c. 2).

b) S'agissant des pièces nouvelles produites par les appelants A.X._____ et B.X._____ en annexe à leur appel, les pièces n^{os} 101 à 104 ne présentent plus d'intérêt du moment que le CSR a transmis un rapport final d'enquête sur la situation de M._____. Seule la pièce n^o 105, postérieure à l'audience de jugement et donc recevable, est à prendre en considération. Pour ce qui est des pièces nouvelles produites par l'appelante M._____ en annexe à son appel, les pièces n^{os} 133 à 135 sont recevables car postérieures à l'audience de jugement. Quant aux nouvelles pièces produites par chacune des parties en annexe à sa réponse à l'appel de l'autre, si la pièce n^o 106 concerne un fait postérieur au dépôt de l'appel, il n'en va pas de même des pièces n^{os} 107 et 108, qui auraient pu être produites avec l'appel (cf. art. 317 al. 1 let. a CPC). Du côté de l'appelante, il convient de prendre en compte les pièces n^{os} 136 à 138 dans la mesure où celles-ci permettent à l'appelante de se justifier à la suite de la production du rapport du CSR, lequel a été produit après que l'intéressée eut déposé son appel. Néanmoins, on ne tiendra pas compte de la pièce n^o 139 dans la mesure où d'une part, on peut douter de sa recevabilité dès lors qu'elle est datée du 19 octobre 2007 et d'autre part, de sa force probante, comme on le verra plus loin (cf. infra c. 4e). Quant à la pièce n^o 140, elle n'apparaît pas pertinente pour le sort de la cause. Sur

la base de ce qui précède, l'état de fait du jugement a été complété afin de prendre en considération les pièces recevables produites par les parties.

3. L'appelante M. _____ conteste en premier lieu la validité du congé qui lui a été signifié le 18 juillet 2011 par Régie H. _____ SA. A cet égard, elle s'en prend au fait que l'autorisation d'aliénation délivrée par le SELT le 28 avril 2011 à l'ancienne propriétaire P. _____ SA mentionnait que la locataire en place, à savoir l'appelante, conserverait son logement, le bail étant repris aux conditions du droit du bail par les intimés acheteurs A.X. _____ et B.X. _____. Or la résiliation dudit bail est intervenue quelques jours seulement après le transfert de propriété aux acheteurs. Ensuite, l'appelante fait valoir que les époux X. _____ ne se sont prévalus de leur besoin urgent d'occuper les locaux qu'au stade de l'audience de conciliation. Seul un besoin propre - et non urgent - ayant été invoqué dans la lettre du 18 juillet 2011, ces derniers sont liés par ce motif. Au demeurant, le caractère urgent de cet usage est douteux, compte tenu de la procédure d'autorisation d'aliénation d'un tel appartement occupé par une locataire. L'appelante s'en prend également au conflit avec une voisine dont se sont prévalus les intimés qu'elle qualifie de « broutille ». Enfin, elle réfute l'allégation des intimés selon laquelle B.X. _____ souhaite se rapprocher de son lieu de travail, qui se trouverait à Lausanne, alors que la société qu'elle administre est sise à Morges.

a) Le congé donné en cours de procédure ou durant la période de protection est toujours réputé abusif même si le bailleur est de bonne foi. Cette présomption peut toutefois être renversée par le bailleur, dans les six cas donnés par l'art. 271a al. 3 CO, en particulier par le premier de ceux qui y sont énumérés de manière exhaustive, à savoir le cas où le congé est donné en raison du besoin urgent du bailleur ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes les locaux. Lorsque l'immeuble est propriété de plusieurs personnes, le besoin d'une seule d'entre elles suffit. Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité : il suffit que, pour des motifs économiques ou pour

d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'objet loué ou doive supporter une longue attente avant de le récupérer. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel. La notion d'urgence doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré. Il faut qu'existent des motifs qui revêtent objectivement une certaine importance, de simples motifs de confort n'étant pas suffisants. Tant l'intérêt du propriétaire qui invoque un besoin urgent que l'intérêt du locataire à demeurer dans l'appartement doivent être mis en balance (ATF 118 II 50 c. 3 ; ATF 132 III 737 c. 3.4.3). Lorsque l'immeuble est vendu, c'est le besoin de l'acquéreur, une fois inscrit au Registre foncier, qui doit être considéré ; le propriétaire qui résilie le bail en vue d'une vente à venir ne peut pas se prévaloir du besoin du futur acquéreur (Lachat, Le bail à loyer, chap. 30, n. 3.9, p. 779). Déterminer le degré d'urgence requis relève, dans une large mesure, de l'appréciation du juge. Il convient au bailleur d'établir l'existence d'un besoin urgent (Lachat, Le bail à loyer, chap. 29, n. 5.5.4, pp. 747-748 et chap. 30, n. 3.9, pp. 777-779; Conod, in Bohnet/Montini, Droit du bail, n. 60 ss. ad art. 271a CO, pp. 1049-1051 et les réf. cit.).

b) S'il est vrai que l'autorisation d'aliéner l'appartement litigieux accordée par le SELT à l'ancienne propriétaire comporte une mention relative au bail de la défenderesse, il convient cependant de ne pas en escamoter le texte, lequel précise qu' « à court terme en tout cas, la locataire en place, Mme M._____, conservera son logement, le bail en cours étant repris aux conditions du droit du bail par les acheteurs, M. et Mme A.X._____ et B.X._____, à Morges ». Ainsi, les acheteurs de l'appartement, soit les bailleurs actuels, tout en reprenant à leur compte ledit bail à loyer, n'ont nullement renoncé à leur droit de le résilier conformément à la loi ou au contrat. Ils ne se sont en particulier pas liés par un acte juridique avec la locataire, les privant de reprendre leur liberté à son égard. De même, ils ne se sont pas engagés expressément envers elle à maintenir son bail, créant chez elle une confiance légitime. On ne saurait donc retenir qu'ils auraient agi contrairement aux règles de la bonne foi. Ce grief s'avère dès lors infondé.

c) Concernant ensuite la motivation du congé, il convient de rappeler que la partie qui résilie le bail fournira de préférence spontanément et d'emblée les motifs du congé. La motivation peut cependant intervenir ultérieurement, ce qui est le cas, notamment, lorsque le destinataire du congé se prévaut de l'art. 271 al. 2 CO. La pratique admet une motivation tardive communiquée à l'autorité de conciliation, voire au juge. La partie qui tarde de la sorte doit justifier son retard. A défaut, de tels atermoiements constituent un indice de congé contraire à la bonne foi (Lachat, op. cit., chap. 29, n. 3.3, p. 731 et les réf. citées). En l'occurrence, la lettre de résiliation adressée le 18 juillet 2011 par Régie H. _____ SA à l'appelante motive celle-ci par le désir des nouveaux propriétaires de « récupérer leur bien pour leur propre usage ». Se référant à la date d'échéance du bail coïncidant avec la fin de l'année, l'auteur de la lettre poursuit en écrivant que « vos nouveaux bailleurs sont absolument disposés à vous libérer plus vite de toutes obligations, et pour n'importe quelle date à votre totale convenance ». La lettre se termine par l'offre de la Régie d'aider la locataire dans ses « recherches d'un nouvel appartement ». Ainsi, même si le mot « urgent » n'apparaît pas explicitement dans ce courrier, il en ressort de manière suffisamment claire que les bailleurs aspiraient à occuper leur nouvel appartement le plus rapidement possible. Certes, dans sa décision du 14 octobre 2011, la Commission de conciliation considère que les bailleurs ont résilié le bail pour sa prochaine échéance « en invoquant le besoin propre, sans faire valoir l'urgence » et que « ce n'est qu'en audience qu'ils ont invoqué l'urgence (litige dans l'immeuble avec une autre locataire) », concluant que « l'urgence n'est dès lors pas démontrée ». Toutefois, cette appréciation n'est pas partagée par le Tribunal des baux, lequel a au contraire qualifié le besoin des bailleurs de prendre possession de leur appartement nouvellement acquis d' « urgent », dans la mesure où « on ne saurait exiger d'eux qu'ils renoncent à s'installer dans cet appartement ». Cette dernière appréciation doit être confirmée. Non seulement, l'urgence du besoin des bailleurs apparaissait déjà implicitement dans la lettre de résiliation de la Régie, mais en outre, ces derniers ont explicité et documenté le besoin qu'ils invoquaient dès que la locataire a contesté la résiliation du bail dont elle a requis l'annulation. On

ne saurait parler en l'espèce d'atermoiements qui constitueraient un indice de congé contraire à la bonne foi. Ce grief doit dès lors lui aussi être rejeté.

d) S'agissant du conflit de voisinage que connaissent les intimés dans l'immeuble abritant leur domicile actuel, on ne saurait le qualifier de « broutille » à l'instar de l'appelante. En effet, ce n'est pas parce que la plainte pénale déposée par les intimés à l'encontre de la voisine dont le comportement les importune a débouché sur un classement que ce conflit est inexistant. Au contraire, il convient de se référer au certificat médical établi le 24 février 2012 par le Dr. [...] qui montre que cette situation est source chez B.X. _____ de troubles tels qu'état anxio-dépressif, troubles du sommeil, irritabilité, qui ont semblé « très préoccupants » à ce praticien au point de l'amener à prescrire à sa patiente de suivre un traitement psychiatrique et de préconiser une solution rapide « pour éviter une dégradation de la situation médicale ». Dès lors, le grief de l'appelante s'avère infondé à cet égard.

e) Pour ce qui est enfin du souhait des intimés de se rapprocher du centre de leurs activités quotidiennes, il importe en définitive peu que la société dont la demanderesse était l'administratrice au moment du congé ait son siège à Morges. En effet, le jugement attaqué fait état d'une activité de l'intéressée à temps partiel à Lausanne ainsi que de cours de français qu'elle suit dans cette ville. En outre, et c'est sans doute la raison la plus importante invoquée par les intimés, B.X. _____ suit un traitement de fécondation in vitro au CHUV qui, à ce jour, n'est pas terminé (cf. P. 105-106). De tels motifs fondent un intérêt légitime de l'intéressée à vouloir occuper l'appartement nouvellement acquis à Lausanne. A l'instar des précédents, ce grief doit aussi être rejeté.

4. a) Dans leur appel tendant à ce que la seule et unique prolongation de bail accordée à la locataire soit limitée au 30 juin 2013, les appelants A.X. _____ et B.X. _____ font valoir en substance, pièces et réquisition de pièce à l'appui, que la situation financière de la

défenderesse est nettement meilleure que celle qu'elle avait alléguée en première instance et qu'a retenue le Tribunal des baux dans le jugement attaqué. Ils demandent que la durée de la prolongation de bail soit fixée dans les meilleurs délais, de manière définitive, sans que le dossier retourne à l'autorité de première instance.

En l'occurrence, la cour de céans a considéré, s'agissant de la réquisition de pièce présentée, que les conditions de l'art. 317 al. 1 CPC étaient remplies. Dans la mesure où les premiers juges ont tenu compte, notamment, de la situation matérielle de la défenderesse (absence de fortune, pension alimentaire complétée par un RI et l'aide de son fils) dans les critères d'appréciation pour l'octroi d'une prolongation de bail (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), la pièce requise par les appelants et produite par le CSR est pertinente.

b) De son côté, l'appelante M. _____ fait valoir à l'appui de sa conclusion subsidiaire en prolongation du bail pour la durée maximale prévue par la loi, qu'en raison de son état de santé – qu'elle qualifie de désespéré – un déménagement est tout simplement inenvisageable pour elle. En outre, elle se dit très attachée à son logement qu'elle occupe depuis près de 20 ans. Pour ce qui est de sa situation financière, elle maintient, nonobstant le contenu du rapport du CSR, qu'elle est précaire. En particulier, si elle s'est montrée intéressée à acquérir l'appartement qu'elle occupe, c'est avant tout pour assurer un logement à son fils « en prévision de son prochain décès ». Elle ajoute qu'elle envisageait, cas échéant, d'obtenir de l'aide de sa famille pour cette acquisition. Quant à ses « prétendus revenus de vente d'oeuvres d'art », elle maintient que cette activité ne lui procure aucun revenu. Elle se réfère pour le surplus au « prêt » consenti par son ami et à la rente AI qui lui a été octroyée récemment.

c) Selon l'art. 272 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 (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). 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 c. 3b ; Lachat, op. cit., p. 771). 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 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 104 II 311, JT 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, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 c. 7.4; ATF 116 II 446).

La durée de la prolongation ne peut 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.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation

(ATF 136 III 190 c. 6 ; ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 133 II 201 c. 5.4 ; ATF 125 111 226 c. 4b ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 c. 7 ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès la notification du congé (ATF 125 III 226 c. 4c; Lai op. cit., p. 782 et les réf. cit.).

L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation pour des baux d'habitation est de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., pp. 782-783). 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 c. 2.4.2, in Cahiers du bail 2010, p. 83). 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 (Weber, in Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO; CREC I du 7 septembre 2011/236 ; CREC I du 26 août 2009/417), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, in Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, Bâle 2010, 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 c. 4 ; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht - Kommentar, Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO).

d) En l'espèce, les premiers juges ont retenu que la locataire, qui occupait l'appartement loué depuis plus de 15 ans au moment de la réception du congé litigieux, était très gravement atteinte dans sa santé. Avéré, cet élément n'a donc pas à être réexaminé. En outre, ils ont retenu que la défenderesse était sans emploi, qu'elle était dans l'attente d'une décision de rente AI, qu'elle n'avait aucune fortune, que son activité de sculptrice n'était qu'un passe-temps dont elle ne tirait aucun revenu et qu'elle subvenait à ses besoins grâce à une pension alimentaire de 550 fr./mois complétée par le revenu d'insertion et l'aide de son fils, qui vivait avec elle et avait l'intention de continuer à habiter avec sa mère jusqu'à la fin de ses études, en juin 2015. Ajoutant que la situation du marché du logement était notoirement tendue en ville de Lausanne, ils ont conclu que le congé litigieux présentait pour la défenderesse « des conséquences éminemment pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO ». Les premiers juges ont contrebalancé l'intérêt de la locataire à pouvoir rester dans l'appartement loué avec celui des bailleurs à pouvoir l'occuper. A cet égard, ils ont retenu l'urgence du besoin de ces derniers, notamment en raison des lieux fréquentés par la demanderesse, non détentrice d'un permis de conduire, en ville de Lausanne, plus particulièrement de ses fréquents déplacements au CHUV pour y suivre un traitement de fécondation in vitro. Ils ont également tenu compte du fait que les demandeurs, selon leurs déclarations, devaient accueillir la mère de la demanderesse, elle-même atteinte d'un cancer récemment diagnostiqué, pour lui permettre de bénéficier d'un suivi oncologique au CHUV. Ils ont cependant souligné que les demandeurs, au contraire de la défenderesse, disposaient de moyens financiers importants, qui leur permettaient de trouver plus facilement que cette dernière une solution provisoire de relogement pour leur éviter de subir les inconvénients qu'ils subissaient actuellement. Forts de cette pesée d'intérêts, les premiers juges ont accordé à la locataire une unique prolongation de son bail d'une durée moindre que celle qu'elle sollicitait, soit de 31 mois. Cette dernière sollicite que la prolongation soit portée à 48 mois.

e) Il convient de constater que les premiers juges ont tenu compte de tous les éléments d'appréciation pertinents et qu'ils n'ont pas

abusé de leur pouvoir d'appréciation. Reste à savoir si les nouveaux éléments portés à la connaissance de la cour de céans - plus particulièrement ceux contenus dans le rapport du CSR - sont de nature à modifier cette appréciation dans un sens ou dans l'autre. S'il est d'abord vrai que l'appelante M. _____ a été mise au bénéfice d'une demi-rente AI dès le 1^{er} mai 2008, puis d'une rente entière dès le 1^{er} octobre 2012, cet élément a déjà été dûment pris en compte dans le jugement attaqué, même si la décision d'octroi n'était qu'imminente. Ensuite, il ressort en substance du rapport précité que l'appelante, bénéficiaire du RI, a dissimulé un certain nombre d'éléments relatifs à ses revenus et à sa fortune. En particulier, il est résulté des investigations menées qu'entre janvier 2006 et octobre 2012, cette dernière n'aurait pas eu droit au RI en raison des montants de fortune découverts sur des comptes inconnus du CSR et de crédits réguliers provenant « très vraisemblablement » de son activité artistique et que, partant, la quasi-totalité des aides octroyées à la bénéficiaire étaient indues. Les prêts invoqués par l'intéressée (de la part d'un certain [...] de même que de la part de son ami [...]) sont très fortement mis en doute, ce qui ôte à la pièce n° 139 nouvellement produite - à supposer qu'on la considère recevable - de toute manière sa force probante. Les explications données au sujet de sa situation financière par l'appelante dans sa réponse à l'appel des bailleurs ne convainquent pas. Les pièces bancaires et les factures produites (P. 137 et 138) ne font que confirmer le résultat des investigations menées par le CSR. On prend acte des frais encourus dans ce cadre par l'intéressée et de ce que l'exercice de son activité artistique aide cette dernière à surmonter le caractère irrémédiable de sa maladie. Il n'en reste pas moins que des éléments pertinents ont été cachés par l'intéressée non seulement au CSR mais également au Tribunal des baux. Les éléments nouveaux qui précèdent ne permettent toutefois pas de modifier l'appréciation des premiers juges quant à la durée de la prolongation accordée à la locataire ; ces derniers ont en effet attaché une importance prépondérante à l'état de santé de la locataire au moment de fixer la durée de la prolongation. Tout au plus, ces nouveaux éléments auraient pu influencer sur la question de savoir si la locataire pouvait prétendre à une prolongation d'une durée supérieure. Tel n'est cependant pas le cas, dès lors que la

locataire n'a pas droit à la prolongation maximale de 4 ans, celle-ci n'ayant fait état d'aucune recherche d'un nouveau logement depuis la notification de la résiliation de son bail. Du côté des bailleurs, aucun élément foncièrement nouveau n'est apparu qui soit de nature à modifier l'appréciation des premiers juges quant à leur besoin urgent de récupérer l'appartement litigieux. En conclusion, il convient dès lors de confirmer la durée de prolongation telle qu'accordée par les premiers juges et de rejeter les conclusions respectives des appelants et de l'appelante à cet égard.

5. En définitive, les deux appels doivent être rejetés et le jugement attaqué confirmé.

Les bailleurs l'emportent sur les conclusions tant principale que subsidiaire de la locataire, tandis qu'ils perdent sur leur propre conclusion en réduction de la durée de la prolongation du bail. Quant à la locataire, elle succombe sur ses conclusions principale et subsidiaire, mais gagne sur la conclusion des bailleurs. Les appelants A.X._____ et B.X._____ gagnent plus qu'ils ne perdent et ont donc droit à des dépens réduits de deuxième instance, qu'il convient de fixer à un tiers. Il s'ensuit que les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'447 fr. pour les deux appels (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), doivent être répartis de la manière suivante : M._____ supporte ses propres frais d'appel, par 1'647 fr., tandis qu'elle doit restituer à A.X._____ et B.X._____ les deux tiers de leur avance de frais, soit 533 fr. En outre, la valeur litigieuse totale devant la cour de céans s'élevant à 84'755 fr. (64'722 + 20'033), M._____ doit verser aux époux A.X._____ et B.X._____ la somme de 3'000 fr., représentant des dépens réduits d'un tiers (cf. art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) à titre de participation aux honoraires de leur conseil.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel de A.X. _____ et B.X. _____ est rejeté.

- II.** L'appel de M. _____ est rejeté.

- III.** Le jugement est confirmé.

- IV.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'447 fr. (deux mille quatre cent quarante-sept francs), sont mis par 2'180 fr. (deux mille cent huitante francs) à la charge de l'appelante M. _____ et par 267 fr. (deux cent soixante-sept francs) à la charge des appelants A.X. _____ et B.X. _____, solidairement entre eux.

- V.** L'appelante M. _____ doit verser aux appelants A.X. _____ et B.X. _____, solidairement entre eux, la somme de 3'533 fr. (trois mille cinq cent trente-trois francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

- VI.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 12 juin 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Pierre Mathyer (pour A.X. _____ et B.X. _____),
- Me Carole Wahlen (pour M. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 84'755 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux.

Le greffier :