

Chaque partie est en principe libre de résilier le bail pour la prochaine échéance contractuelle, dans la **limite de la bonne foi** (art. 271 s. CO) (consid. 4). En vertu de l'art. **271a al. 3 let. a CO**, le congé est présumé être contraire à la bonne foi **lorsqu'il est donné dans les trois ans après la fin d'une procédure judiciaire**, sauf si le bailleur établit que lui-même ou un de ses proches ont un **besoin propre et urgent** d'utiliser les locaux. L'existence du besoin propre et urgent, et donc la validité du congé, s'apprécie au **moment de la résiliation** (consid. 5.1-5.2).

Le besoin est **propre** lorsqu'il est nécessaire pour le bailleur lui-même ou l'un de ses proches. Il doit par ailleurs être **temporellement et matériellement urgent**. **Temporellement**, le besoin doit être **immédiat**. Dans le cas d'une résiliation fondée sur l'art. 271a al. 3 let. a CO, tel est le cas lorsque le besoin est susceptible de se concrétiser entre la date indiquée dans la résiliation et la date pour laquelle une résiliation est possible après la fin du délai de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO. Le besoin doit en outre être **actuel**, de sorte qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas. **Matériellement**, le besoin est urgent s'il est réel, soit que les motifs invoqués revêtent **objectivement une certaine importance et qu'on ne peut raisonnablement attendre du bailleur qu'il renonce à utiliser les locaux loués**. Lorsqu'un besoin propre et urgent du bailleur est admis, une prolongation du bail n'est pas forcément exclue (consid. 5.3).

En l'espèce, le fait pour la bailleresse **d'avoir dû résilier le bail 11 mois avant la nécessité de pouvoir disposer de son logement**, en raison de la possibilité de résilier le bail qu'une fois par année, **ne permet pas de nier le caractère immédiat de son besoin**. Ce fait doit par contre être pris en considération dans le cadre de l'examen de la prolongation du bail (consid. 5.2.2).

La prolongation du bail (art. 272 CO) 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** (consid. 6.1). Le **besoin propre du bailleur** doit être pris en compte dans la pesée des intérêts (consid. 5).

Composition

Mmes les Juges fédérales
Kiss, Présidente, Klett et Hohl.
Greffier : M. Piaget.

Participants à la procédure

A,
représentée par Me Joël Crettaz,
recourante,

contre

1. B,
2. C,
3. D,
tous les trois représentés par Me Sébastien Pedrolì,
intimés.

Objet

résiliation ordinaire du bail; besoin propre et urgent du bailleur;

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile, du 1er novembre 2018 (XC17.029596-181054 610).

Faits :

A.

A.a. Par contrats des 3/4 juin 2009, E, en qualité de bailleur, avait remis à bail à C et à son frère D, en qualité de locataires, un appartement de 4,5 pièces au rez-de-chaussée d'un immeuble à Epalinges, ainsi qu'une place de parking extérieure, pour une **période initiale du 15 juin 2009 au 1er juillet 2010**, se renouvelant ensuite d'année en année sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties quatre mois à l'avance.

C habite en réalité l'appartement avec son époux B. D, à Crissier, n'y habite pas ou plus.

A.b. A la suite d'une **procédure en contestation du loyer initial, le loyer convenu de 2'100 fr. par mois** (+ 200 fr. d'acompte de chauffage et eau chaude et de frais accessoires, ainsi que 60 fr. pour la place de parking) **a été réduit par transaction judiciaire passée devant le Tribunal des baux le 19 janvier 2010 à 1'500 fr. par mois** (avec les mêmes acompte et loyer de la place de parking).

Les **résiliations** des baux de l'appartement et de la place de parking notifiées par E le 7 février 2013 pour le 1er juillet 2013 **ont été annulées** par jugement du Tribunal des baux du 26 mai 2014, lequel a été confirmé par arrêt de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du 26 février 2015. **En bref, il a été retenu que le besoin propre invoqué par le bailleur était douteux et que, vu la proximité des résiliations avec l'échéance du délai de protection de trois ans, celles-ci devaient être qualifiées de congés de représailles.**

B.

B.a. En décembre 2016, à la suite du décès de sa mère, A a hérité de cet appartement, avec place de parking. **Elle a déclaré qu'il s'agit du seul bien immobilier dont elle est propriétaire, ce qui n'est pas contesté.**

A, qui a effectué une formation de pasteur de l'Église réformée, a été en stage dans le Jura bernois. Celui-ci allait se terminer au mois de mai 2018.

Désirant revenir dans la région lausannoise, après la fin de son stage, pour y travailler et y fonder une famille, la nouvelle propriétaire a déposé sa candidature auprès de l'Église réformée vaudoise pour un poste de pasteur à compter du 1er juin 2018.

Le 13 février 2017, indiquant qu'elle souhaitait occuper, respectivement utiliser elle-même son appartement et la place de parking dès la fin mai 2018, la nouvelle propriétaire et bailleuse a, par l'intermédiaire de son avocat, **résilié les baux quatre mois à l'avance, pour l'échéance du 1er juillet 2017 (résiliations ordinaires).**

B.b. Par requête de conciliation adressée à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne le 13 mars 2017, C et son mari B, ainsi que D (ci-après: les demandeurs) ont ouvert action en **contestation des résiliations**, concluant à leur annulation et, subsidiairement, à une première prolongation du bail d'une durée de trois ans. Ayant formé opposition à la proposition de jugement que la Commission leur avait faite, les demandeurs ont déposé leur demande devant le Tribunal des baux le 5 juillet 2017, reprenant les mêmes conclusions.

A l'audience du 22 novembre 2017, le tribunal a interrogé la nouvelle propriétaire et bailleuse et a entendu trois témoins. **La bailleuse a indiqué qu'elle souhaitait habiter son appartement avec son ami et y fonder une famille, qu'elle souhaitait travailler dans la région lausannoise après la fin de son stage et avait pris contact avec le pasteur en charge des ressources humaines de l'Église réformée vaudoise.** Interrogé comme témoin, celui-ci a indiqué qu'il était à 90% certain que A obtiendrait un poste à Lausanne en juin 2018. Le tribunal a tenu une audience de jugement le 9 janvier 2018.

Par jugement du même jour, le Tribunal des baux a jugé que les **résiliations** de l'appartement et de la place de parking **étaient valables, a accordé une seule et unique prolongation aux demandeurs jusqu'au 31 janvier 2019 et leur a donné l'ordre de quitter l'appartement et la place de parking, ainsi que leurs dépendances au plus tard le 31 janvier 2019**, à défaut de quoi la bailleuse était autorisée à avoir recours à l'huissier du tribunal pour que celui-ci procède, si nécessaire avec

l'assistance de la force publique, à l'exécution forcée du jugement, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux.

En bref, il a considéré que bien que formées avant l'échéance du délai de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO, les résiliations étaient valables car la bailleresse avait démontré son besoin urgent d'utiliser elle-même les locaux: elle avait la ferme intention de revenir habiter dans la région lausannoise et d'y travailler dès la fin de sa formation en mai 2018; cet appartement était le seul bien immobilier dont elle était propriétaire et on ne pouvait exiger d'elle qu'elle renonce à occuper son appartement à son retour dans le canton de Vaud, ni qu'elle patiente jusqu'à l'échéance du 1er juillet 2018 puisque celle-ci était postérieure à son retour de juin 2018. L'urgence existait d'autant plus que la bailleresse pouvait raisonnablement penser que les locataires ouvriraient action en annulation des résiliations et/ou en prolongation du bail. **En ce qui concerne l'unique prolongation de bail accordée, le tribunal a tenu compte de la situation respective des parties.**

En appel, les demandeurs ont conclu principalement à ce que les résiliations soient annulées et, à titre subsidiaire, à ce que la prolongation des baux leur soit accordée jusqu'au 1er juillet 2020, ordre leur étant donné de quitter les locaux à cette date, au besoin en ayant recours à l'huissier avec l'aide de la force publique " à condition qu'ils n'aient requis aucune prolongation ".

Statuant le 1er novembre 2018, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a admis l'appel et a réformé le jugement attaqué en ce sens que la demande est admise et que les résiliations sont annulées. Constatant que la nouvelle propriétaire et bailleresse avait résilié le bail le 13 février 2017 pour le 1er juillet 2017 en invoquant qu'elle voulait occuper elle-même l'appartement, ainsi que la place de parking, à la fin de son stage pastoral dans le Jura bernois en mai 2018, la cour cantonale a, contrairement aux premiers juges, **nié l'existence d'un besoin urgent pour quatre raisons:**

Premièrement, elle a considéré que la bailleresse **n'a pas résilié le bail parce qu'elle entamerait une activité lucrative dès fin mai 2018, puisqu'au moment de la résiliation des baux, elle n'était pas encore au bénéfice d'un contrat de travail dans la région de Lausanne, ni n'avait entrepris de démarches concrètes dans ce sens.** Elle n'en a parlé sérieusement au pasteur responsable qu'en août 2017 et n'a déposé son dossier de candidature qu'au mois d'octobre 2017, de sorte qu'il ne s'agissait que d'un besoin futur, simplement possible, insuffisant au regard de la jurisprudence.

Deuxièmement, **il n'était pas allégué ni établi que le poste qu'elle souhaitait était lié à un emménagement à Epalinges et rien n'indique qu'elle n'aurait pas pu trouver un logement provisoire et ne résilier les baux qu'à l'échéance du délai de trois ans en février 2018 pour le 1er juillet 2018, en lieu et place du 1er juillet 2017.** Selon la cour cantonale, elle aurait pu provisoirement aller habiter dans l'appartement de son frère qui était libre puisqu'il vivait à l'étranger.

Troisièmement, la cour cantonale a considéré **qu'il n'est pas établi que le projet professionnel de la bailleresse évoqué en procédure se serait réalisé, puisque, selon les informations trouvées sur internet, elle occupe un poste de pasteur à... depuis le 1er juillet 2018, ce qu'elle n'avait pas indiqué dans sa réponse à l'appel, et, à supposer que son besoin urgent soit établi, elle n'aurait pu occuper l'appartement d'Epalinges, puisqu'elle doit demeurer à proximité de son lieu de travail.**

Enfin, quatrièmement, si, pour admettre le **caractère de l'urgence**, on devait tenir compte du risque qu'une procédure soit intentée par les locataires, on serait contraint de le reconnaître dans tous les cas, sans analyse des circonstances propres au cas d'espèce.

C.

Contre cet arrêt, la nouvelle propriétaire et bailleresse a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 5 décembre 2018, concluant à sa réforme en ce sens que le jugement du Tribunal des baux du 9 janvier 2018 est confirmé.

Les intimés concluent au rejet du recours. En bref, ils soutiennent que la bailleresse n'a fondamentalement pas eu l'intention de retrouver une activité lucrative du côté de Lausanne, de sorte que le motif de résiliation ne serait qu'un prétexte; ils lui reprochent de n'avoir pas invoqué les faits nouveaux en relation avec la modification de sa situation professionnelle et globalement se rallient à la motivation de la cour cantonale.

Les intimés ayant disposé, en raison des fêtes et de la prolongation de délai accordée, d'un temps suffisamment long pour se déterminer, et la recourante obtenant gain de cause sur le principe, il sera renoncé à un second échange d'écritures.

Considérant en droit :

1.

1.1. Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) par la bailleuse qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF) contre une décision finale (art. 90 LTF), prise sur appel par le tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 LTF), dans une affaire de bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse atteint le seuil de 15'000 fr. requis en cette matière (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est recevable.

1.2. Les intimés soulèvent essentiellement des critiques de fait, sous forme de contestation des faits figurant dans le recours, ce qui ne satisfait pas aux exigences des art. 42 al. 2 et 106 al. 2 LTF.

2.

Sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF), le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

3.1. Le locataire, partie au contrat de bail, a normalement la qualité pour agir en contestation du congé et en prolongation du bail (art. 271-272 CO). Lorsque plusieurs parties sont titulaires d'un bail, il y a bail commun; **les colocataires qui veulent ouvrir actions en contestation du congé et en prolongation du bail, soit tenter ces deux actions formatrices, forment une consorité matérielle nécessaire et doivent normalement introduire action ensemble** (art. 70 al. 1 CPC). Une exception à l'action conjointe a été admise en ce sens que l'un des locataires peut agir seul en cas de désaccord avec son ou ses colocataires, pour autant qu'il l'assigne ou les assigne aux côtés du bailleur (ATF 140 III 498 consid. 3).

Toutefois, le colocataire qui, au moment de la résiliation du bail, n'habite pas l'appartement loué ne saurait bénéficier de la protection sociale contre les congés garantie par les art. 271 ss CO, dès lors que les actions en annulation du congé et en prolongation du bail protègent exclusivement celui qui a l'usage effectif des locaux loués (sur la qualité pour agir des seuls héritiers adultes qui habitaient, à titre principal, le logement avec le défunt, cf. arrêts 4A_141/2018 du 4 septembre 2018 consid. 4.1; 4A_689/2016 du 28 août 2017 consid. 4.1, in SJ 2018 I p. 173; 4A_516/2016 du 28 août 2017 consid. 8.1 in fine; 4A_347/2017 du 21 décembre 2017 consid. 3.1; 4A_34/2017 du 18 avril 2017 consid. 5; 4A_195/2016 du 9 septembre 2016 consid. 1.2).

Quant à l'époux du locataire, qui n'est pas partie au contrat de bail, mais qui occupe l'habitation qui sert de logement à la famille, il a la qualité pour contester le congé et demander la prolongation du bail (art. 273a CO); il peut même exercer ses droits à n'importe quel stade de la procédure impliquant son conjoint (ATF 115 II 361 consid. 4c).

3.2. En l'espèce, la cour cantonale a constaté que seuls C, locataire, et son mari occupent le logement, avec place de parking. **Ceux-ci ont donc la qualité pour agir.**

En revanche, D, domicilié à Crissier, et frère de C, même s'il est aussi titulaire du bail et débiteur du loyer à l'égard de la bailleuse, n'a pas la qualité pour agir en annulation du congé et en prolongation du bail puisqu'il n'a pas démontré un intérêt propre à ces actions (cf. art. 59 al. 2 let. a CPC). Sa demande doit donc être rejetée pour défaut de qualité pour agir.

4.

4.1. Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, **chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance contractuelle en respectant le délai de congé prévu** (cf. art. 266a al. 1 CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1; 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1; 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2; 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1 p. 62).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien conformément à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (arrêts 4A_19/2016 précité consid. 4.2; 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3; 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

4.2. La seule limite à la liberté contractuelle de signifier une résiliation ordinaire du bail découle des **règles de la bonne foi**: lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. également art. 271a CO; ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.2; 4A_290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC).

En particulier, la résiliation ordinaire du bail est annulable lorsqu'elle est donnée par le bailleur notamment dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure judiciaire au sujet du bail et que le bailleur a succombé dans une large mesure (art. 271a al. 1 let. e CO), **à moins que le bailleur n'ait donné le congé en raison du besoin urgent que lui-même ou ses propres parents ou alliés ont d'utiliser eux-mêmes les locaux** (art. 271a al. 3 let. a CO) (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1 p. 339).

4.3. En l'espèce, la nouvelle propriétaire et bailleuse, qui a hérité de l'appartement avec place de parking, a **fait valoir un besoin propre et urgent d'utiliser les locaux** pour s'y établir avec son ami et y fonder une famille après la fin de son stage dans le Jura bernois, qui devait se terminer au mois de mai 2018, et dans l'intention de trouver un travail dans la région lausannoise.

5.

La notion de besoin propre et urgent du propriétaire/bailleur (ci-après: du bailleur) ou de ses proches parents ou alliés d'utiliser eux-mêmes l'habitation **se retrouve aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO**. Cette notion ne joue toutefois **pas le même rôle dans ces trois dispositions légales**: aux art. 261 al. 2 let. a et 271a al. 3 let. a CO, le besoin propre et urgent influe sur la **validité de la résiliation**, alors qu'à l'art. 272 al. 2 let. d CO, **il n'est qu'un intérêt parmi d'autres - du bailleur - que le juge doit mettre en balance** (pesée des intérêts) avec celui du locataire pour statuer sur la prolongation du bail (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1). En dehors de ces cas légaux, cette notion s'applique aussi pour déterminer si un congé ordinaire est ou non contraire à la bonne foi au sens des art. 271 s. CO (arrêt 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3).

5.1. **Dans le cadre de l'art. 271a al. 3 let. a CO**, la présomption d'abus de droit découlant notamment du fait que le congé ordinaire a été **donné dans les trois ans après la fin d'une procédure judiciaire** (art. 271a al. 1 let. e CO) **est renversée si le bailleur établit que lui-même ou ses proches parents ou alliés ont un besoin propre et urgent d'utiliser les locaux** (ATF 142 III 336 consid. 5.2.1 p. 339; arrêts 4A_52/2015 du 9 juin 2015 consid. 2.2; 4C.17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1).

5.2. Le congé pour besoin propre et urgent ne doit être motivé que si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO), à moins qu'il ne soit invoqué à l'appui d'une résiliation extraordinaire (par exemple en cas de congé de l'art. 261 al. 2 let. a CO).

Comme tout congé, sa validité doit être appréciée au moment où il a été communiqué (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 4A_52/2015 déjà cité consid. 2.3; 4A_569/2013 du 24 mars 2014 consid. 2.4; ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine*).

5.3. **Le besoin propre et urgent du bailleur suppose la réalisation de deux conditions.**

5.3.1. Premièrement, le besoin du bailleur doit être **propre**, c'est-à-dire que l'utilisation des locaux doit lui être **nécessaire pour lui-même ou pour l'un de ses proches parents ou alliés**. Un motif simulé, invoqué abusivement, n'est évidemment pas suffisant (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2 et les arrêts cités).

5.3.2. Deuxièmement, le besoin du bailleur doit être **urgent**. La notion d'urgence est non seulement **temporelle, mais aussi matérielle** (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 p. 341; 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745; 118 II 50 consid. 3d p. 55).

5.3.2.1. Sous son **aspect temporel**, le **besoin doit être immédiat et actuel**.

Selon la jurisprudence rendue à propos du congé anticipé de l'art. 261 al. 2 let. a CO, il est immédiat **lorsqu'il est susceptible de se concrétiser à plus ou moins brève échéance en comparaison avec l'échéance contractuelle et le délai de résiliation contractuel**. Toutefois, lorsque la résiliation est fondée sur l'art. 271a al. 3 let. a CO, une telle comparaison, visant à déterminer le besoin urgent du bailleur (ou d'un de ses proches ou alliés) à pouvoir disposer de l'appartement, **ne peut se faire qu'entre la date qu'il indique et la date pour laquelle une nouvelle résiliation est possible après la fin du délai de trois ans de l'art. 271a al. 1 let. e CO**. Il a ainsi été jugé que le bailleur revenant d'un séjour à l'étranger et propriétaire de deux appartements n'a pas à chasser sa fille habitant l'un de ceux-ci ni à cohabiter avec elle dans un espace restreint, plutôt que de congédier les locataires occupant l'autre appartement (arrêt 4A_52/2015 déjà cité consid. 2.3 et l'exposé d'autres précédents).

Le besoin doit être actuel en ce sens qu'un besoin futur, simplement possible, ne suffit pas (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3; 118 II 50 consid. 50 consid. 3c p. 54). Ainsi, il a été jugé que, lorsque l'utilisation des locaux ne nécessite pas de grandes transformations, l'urgence du besoin doit être admise dès que la personne morale a un intérêt à pouvoir exercer son activité économique dans les locaux. Tel est le cas lorsque le propriétaire doit payer des intérêts pour le capital emprunté pour l'achat de l'immeuble et qu'il doit aussi payer un loyer pour occuper d'autres locaux (ATF 118 II 50 consid. 4 p. 55 ss). En revanche, lorsque son utilisation des locaux présuppose de grandes transformations, voire même la démolition et la reconstruction du bâtiment, l'urgence dépend de l'état d'avancement de son projet de transformation: il n'est pas nécessaire que ce projet ait déjà été autorisé par les autorités administratives, mais il suffit qu'il soit susceptible d'obtenir leur autorisation (ATF 142 III 336 consid. 5.2.3).

5.3.2.2. Sous **son aspect matériel**, le besoin urgent doit être réel en ce sens que les motifs invoqués doivent revêtir objectivement une certaine importance (*gewisse Bedeutung*). Il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons (par exemple personnelles), on ne puisse raisonnablement exiger du bailleur qu'il renonce à utiliser les locaux loués; il n'est pas nécessaire que le bailleur se trouve dans une situation de contrainte ou de nécessité (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745; 118 II 50 consid. 3d p. 54 s.; arrêt 4A_641/2014 du 23 février 2015 consid. 2.2.1). En revanche, le besoin urgent n'est pas réel lorsque le motif invoqué est simulé ou invoqué abusivement.

5.3.2.3. En outre, la **notion d'urgence est relative**: même si le besoin urgent du bailleur fait obstacle à l'annulation du congé, **elle n'exclut pas la prolongation du bail** (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3 p. 745). La validité du congé n'est pas déterminée par la pesée des intérêts respectifs du bailleur (intérêt à disposer des locaux pour lui-même ou pour ses proches) et du locataire (intérêt à demeurer dans les locaux). **La comparaison entre les conséquences pénibles de la résiliation pour le locataire et le besoin propre et urgent du bailleur d'utiliser les locaux, parmi d'autres éléments** (cf. art. 272 al. 2 let. c CO), **n'intervient que dans le cadre de l'examen** (d'office; art. 273 al. 5 CO) **de la prolongation du bail** (art. 272 al. 2 *in initio* CO).

5.4. Pour décider si le bailleur a un besoin propre, le juge tient compte de **toutes les circonstances pertinentes du cas particulier** (ATF 142 III 336 consid. 5.2.2 et les arrêts cités). S'agissant de l'urgence du besoin, le juge cantonal jouit d'un large pouvoir d'appréciation (art. 4 CC; ATF 142 III 336 consid. 5.2.3 *in fine* et les arrêts cités).

Il incombe au bailleur de prouver son besoin propre et urgent (ATF 142 III 336 consid. 5.2.4; arrêts 4A_52/2015 déjà cité consid. 2.2; 4C.17/2006 du 27 mars 2006 consid. 3.1).

L'appréciation du besoin propre et urgent doit se faire au moment déterminant de la notification du congé (cf. *supra* consid. 5.2). **Les événements survenus postérieurement à la résiliation ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur le motif invoqué**; tout au plus peuvent-ils fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine* p. 62; arrêts 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.1 et les arrêts cités; 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.3).

La durée prévisible de l'éventuelle procédure de contestation de la résiliation qui serait initiée par les locataires est en soi impropre à fonder le besoin urgent. Cette circonstance est par contre susceptible d'être prise en considération en lien avec la nécessité ou le souhait du bailleur d'emménager dans les locaux à une date déterminée.

5.5. En l'espèce, les congés (pour l'appartement et la place de parking) ayant été notifiés le 13 février 2017, l'appréciation du besoin propre et urgent doit être effectuée à cette date.

Selon les constatations de fait de l'arrêt attaqué, la défenderesse a hérité de cet appartement au décès de sa mère en 2016. Il s'agit de son seul bien immobilier. Terminant son stage de pasteur dans le Jura bernois à fin mai 2018, elle a souhaité revenir dans la région de Lausanne pour y vivre, y fonder une famille avec son ami et y travailler, raison pour laquelle elle a résilié les baux des demandeurs pour l'échéance contractuelle (ordinaire) précédant son retour, soit pour le 1er juillet 2017.

5.5.1. Il n'est pas contestable ni contesté que la bailleuse fait valoir un besoin propre puisqu'elle entend occuper elle-même l'appartement avec son ami et y fonder une famille.

5.5.2. Le besoin de la bailleuse était actuel. En effet, à la date de la notification des congés, la bailleuse avait la volonté d'emménager dans son appartement au 1er juin 2018. Le fait qu'elle n'était pas en possession d'un contrat de travail ferme dans le pastorat à Lausanne n'exclut pas d'emblée l'existence d'un besoin actuel. Cela ne signifie pas encore qu'elle n'aurait pas pu vivre dans son appartement et y fonder une famille. Pour s'en convaincre, il suffit de constater que, selon le témoignage du pasteur de l'Église réformée, l'engagement de la bailleuse était sûr à 90%. Le fait que, postérieurement, celle-ci ait obtenu un poste à... n'exerce aucune influence sur ce qui était prévisible à la date des résiliations en février 2017. Tout au plus, cet élément postérieur peut être pris en compte dans le cadre de la prolongation du bail.

Il s'agit dès lors d'examiner si le besoin **peut être qualifié d'immédiat**, ce que les magistrats précédents ont nié : sur la base des faits retenus, ils ont jugé que les baux avaient été résiliés trop tôt (en février 2017), la première discussion de la bailleuse avec le pasteur responsable n'ayant eu lieu qu'en août 2017.

Il est établi que la bailleuse ne peut résilier le bail qu'une fois par année à l'échéance du 1er juillet, avec un délai de résiliation de quatre mois, qu'elle a établi que son stage se terminerait à fin mai 2018, qu'elle résilierait son bail dans le Jura pour cette date et qu'elle comptait intégrer l'appartement dont elle est propriétaire au 1er juin 2018, des faits dont l'arbitraire n'a pas été démontré par les intimés. Cela étant, on ne saurait lui reprocher d'avoir résilié les baux trop tôt: en résiliant ceux-ci en février 2018, la bailleuse n'aurait pas pu emménager dans son appartement le 1er juin 2018, alors même que son besoin était, comme on vient de le voir, actuel. On ne saurait suivre la cour cantonale lorsqu'elle indique que la bailleuse aurait pu aller habiter provisoirement dans l'appartement (vide) de son frère qui vivait à l'étranger. Certes, la possibilité concrète de résider provisoirement dans l'appartement du frère serait, le cas échéant, susceptible de relativiser l'urgence du besoin de la bailleuse. Toutefois, le seul fait que l'appartement soit vide ne signifie pas encore que le frère aurait accepté de le mettre provisoirement à disposition de la bailleuse.

Cela étant, son besoin doit être qualifié d'immédiat. Le fait que la bailleuse ait dû résilier pour le 1er juillet 2017, soit 11 mois avant la nécessité de pouvoir disposer de son appartement le 1er juin 2018, doit être pris en considération uniquement dans le cadre de l'examen de la prolongation du bail (sur la notion relative d'urgence, cf. supra consid. 5.3.2.3).

Enfin, sous son aspect matériel, **l'urgence était bien réelle**. On ne saurait en effet exiger d'un propriétaire qu'il ne puisse se loger dans son propre bien immobilier, dont les coûts sont certainement moindres que ceux qu'il aurait à déboursier pour un appartement en location.

Les résiliations de bail pour l'appartement et la place de parking notifiées par la bailleuse le 13 février 2017 sont donc valables.

6.

Il reste à examiner la question de la prolongation de bail. La bailleuse recourante fait valoir qu'une prolongation au-delà du 31 janvier 2019 accordée comme seule et unique prolongation par le tribunal des baux ne se justifie pas, mais, subsidiairement, pour le cas où la Cour de céans aurait l'intention d'accorder aux demandeurs une prolongation, que celle-ci soit limitée au maximum au 30 juin 2020, de façon qu'elle puisse entreprendre quelques travaux avant d'emménager durant l'été 2020, de manière à pouvoir occuper effectivement son appartement à partir du 1er octobre 2020. Les locataires intimés s'abstiennent de toute motivation sur ce point.

6.1. Selon l'art. 272 al. 1 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 le justifient. Pour trancher la question, le juge doit procéder à une pesée des intérêts, en prenant en considération notamment les critères énumérés à l'al. 2 de cette disposition. Lorsqu'il s'agit d'un logement, la durée maximale de la prolongation est de quatre ans; dans cette limite, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, **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 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 d'un appartement au loyer avantageux (ATF 116 II 446 consid. 3b; arrêt 4A_556/2015 du 3 mai 2016 consid. 4.2).

Le choix entre une ou deux prolongations doit permettre au juge de choisir la solution la plus adaptée aux circonstances (arrêts 4A_386/2014 du 11 novembre 2014 consid. 4.3.1; 4A_105/2009 du 5 juin 2009 consid. 3.1 avec référence au Message du Conseil fédéral). Le juge 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 (arrêts 4A_386/2014 déjà cité consid. 4.3.1; 4A_105/2009 précité consid. 3.2).

Le juge peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet (ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230; arrêts 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1; 4C.425/2004 du 9 mars 2005 consid. 3.4, SJ 2005 I p. 397), comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge en fait le bail (arrêt 4A_545/2013 du 28 novembre 2013 consid. 4.1).

6.2. En l'espèce, le tribunal des baux a accordé une seule et unique prolongation de 19 mois jusqu'au 31 janvier 2019 en tenant compte équitablement des intérêts antagonistes des parties. Il a considéré d'un côté que la bailleuse a un besoin propre à l'utilisation des locaux, mais qu'elle n'en avait besoin qu'à compter du mois de juin 2018. De l'autre, il a pris en considération la situation de la famille de la locataire et la difficulté à trouver un nouveau logement dans le contexte de pénurie qui sévit dans le canton de Vaud.

Dans leur appel, les demandeurs avaient conclu principalement à ce que les résiliations soient annulées et, à titre subsidiaire, à ce que la prolongation des baux leur soit accordée jusqu'au 1er juillet 2020, ordre leur étant donné de quitter les locaux à cette date, au besoin en ayant recours à l'huissier avec l'aide de la force publique " à condition qu'ils n'aient requis aucune prolongation ". Dans leurs motifs, ils avaient invoqué que le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum et que, dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées et qu'en l'espèce, il n'y avait aucun motif permettant d'exclure la possibilité pour eux de demander une seconde prolongation. **Ils se bornent à relever qu'ils ont toujours fait preuve d'un comportement irréprochable à l'égard de la bailleuse, qu'ils s'acquittent régulièrement du paiement de leur loyer, qu'en raison de leur nom à consonance étrangère, il leur est difficile de trouver un logement, qu'ils souhaitent rester dans la commune d'Epalinges alors que la bailleuse a une fortune en titres de 151'593 fr., qu'elle peut utiliser l'appartement de son frère et que son besoin n'est pas urgent.**

Par cette motivation, les demandeurs ne démontraient pas en quoi la décision du tribunal serait contraire au droit fédéral. Ils invoquaient certes la **difficulté à trouver un appartement** en raison de leur nom à consonance étrangère, mais ils n'ont nullement établi cette affirmation par un quelconque refus concret opposé à une demande de location qu'ils auraient déposée.

Faute de motivation suffisante de leur appel, le Tribunal fédéral peut se dispenser de renvoyer la cause à la cour cantonale, un détour par un renvoi étant privé de sens faute de motivation suffisante de leur appel.

7.

L'échéance de la prolongation accordée par le tribunal des baux étant dépassée depuis longtemps, il s'impose, par économie de procédure, de refixer la date à laquelle les demandeurs devront restituer les locaux. Comme les demandeurs ont conclu, à titre subsidiaire, à une prolongation jusqu'au 1er juillet 2020 et que la bailleuse a également conclu, à titre subsidiaire, à pouvoir disposer de son appartement au moins depuis le 30 juin 2020, de façon à pouvoir entreprendre quelques travaux avant d'emménager durant l'été 2020, de manière à pouvoir occuper effectivement son appartement à partir du 1er octobre 2020, **ordre est donné aux demandeurs de quitter l'appartement et ses dépendances, ainsi que la place de parking au plus tard le 30 juin 2020.**

8.

Vu le sort du recours, les frais judiciaires et les dépens sont mis solidairement à la charge des demandeurs (art. 68 al. 1 et 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis, l'arrêt attaqué est annulé et réformé.

2.

En tant qu'elle est intentée par D, l'action en annulation des congés et en prolongation du bail est rejetée.

3.

En tant qu'elle est intentée par C et son époux B, l'action en annulation des congés et en prolongation du bail est rejetée.

4.

Ordre est donné aux locataires de quitter et rendre libres de tout occupant et de tout objet leur appartenant le logement et la place de parking, ainsi que leurs dépendances, au plus tard le 30 juin 2020.

5.

Passé le 30 juin 2020, la bailleresse est autorisée à avoir recours à l'huissier du Tribunal des baux pour que celui-ci procède, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, à l'exécution forcée du présent arrêt, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux.

6.

Les frais judiciaires, arrêtés à 3'000 fr., sont mis solidairement à la charge des intimés.

7.

Les intimés, débiteurs solidaires, verseront à la recourante une indemnité de 3'500 fr. à titre de dépens.

8.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour d'appel civile.

Lausanne, le 21 novembre 2019

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Kiss

Le Greffier : Piaget