

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 29 octobre 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Abrecht
Greffier : M. Perret

Art. 2 al. 1 et 2 CC; 271 al. 1, 271a al. 1 let. f. CO; 308 al. 1 let. a et al. 2, 310, 312 al. 1, 317 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.M.**_____ et **B.M.**_____, à Territet, demandeurs, contre le jugement rendu le 11 mai 2012 par le Tribunal des baux du canton de Vaud dans la cause divisant les appelants d'avec **F.**_____, à Territet, défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 11 mai 2012, dont les motifs ont été notifiés le 10 août suivant aux parties, le Tribunal des baux du canton de Vaud a dit que la résiliation de bail adressée le 4 avril 2011 par le défendeur F._____ aux demandeurs A.M._____ et B.M._____, avec effet au 31 décembre 2011, relative à l'appartement de six pièces qu'ils occupent au 2^{ème} étage de l'immeuble sis [...] à Territet, est valable (I), dit qu'une unique prolongation du bail liant les demandeurs au défendeur et portant sur l'appartement mentionné ci-dessus sous chiffre I est accordée aux demandeurs jusqu'au 31 décembre 2012 (II), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont retenu que les demandeurs n'avaient pas prouvé l'existence d'un lien de causalité entre la séparation des époux A.M._____ et B.M._____ et le congé donné par le défendeur, de sorte que le congé litigieux ne saurait être annulé au sens de l'art. 271a al. 1 let. f CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220). Les demandeurs invoquant également l'art. 271 CO à l'appui de leur conclusion en annulation, les premiers juges ont considéré que le motif du congé communiqué par le défendeur était vrai, objectif, sérieux et digne de protection. En effet, il résultait des déclarations des témoins et des devis produits au dossier que le défendeur avait déjà prévu des travaux de rénovation totale dans l'appartement en cause au jour de la résiliation litigieuse; ces travaux, qui portaient en particulier sur le remplacement de l'installation électrique et des canalisations d'eau, étaient nécessaires; au vu de leur ampleur, ils devaient réduire considérablement l'usage des locaux loués, dès lors que tant la cuisine que les sanitaires ne seraient plus disponibles, que l'électricité serait coupée et que les pièces de l'appartement devraient être vidées pour qu'il soit procédé à l'ouverture des plafonds et à la réfection du parquet; en outre, ces travaux ne pouvaient être effectués en présence des demandeurs, dont le maintien dans l'appartement concerné entraînerait des difficultés techniques et

organisationnelles indéniables et par conséquent un retard et un surcoût du chantier, dès lors que les ouvriers devaient gérer les travaux avec les meubles des locataires à l'intérieur en effectuant notamment les travaux pièce par pièce et que des solutions provisoires de mise à disposition des demandeurs d'une cuisine et de sanitaires, de même que d'une source temporaire d'électricité, devaient être trouvées pour la durée du chantier. Par ailleurs, les demandeurs n'avaient pas rendu vraisemblable que le motif du congé ne serait qu'un prétexte, l'augmentation future du loyer une fois les travaux de rénovation effectués prévue par le défendeur afin d'amortir le coût desdits travaux étant à cet égard une conséquence du motif invoqué à l'appui du congé, et non pas un second motif de celui-ci. Au vu de ces éléments, le congé litigieux devait être validé. Examinant la conclusion subsidiaire des demandeurs tendant à ce qu'une première prolongation de bail de deux ans leur soit accordée, les premiers juges ont retenu que le congé litigieux présentait pour les demandeurs, notamment au regard de leur situation familiale incertaine, des circonstances pénibles au sens de l'art. 272 al. 1 CO, alors que les intérêts du défendeur, qui n'avait pas établi que les travaux de rénovation projetés devaient impérativement être effectués à bref délai, n'exigeaient pas la restitution des locaux à l'échéance du bail. Il se justifiait par conséquent d'accorder aux demandeurs une prolongation de bail, dont il s'agissait de déterminer la durée. A cet égard, les premiers juges ont relevé que la durée indéterminée du contrat de bail, la difficulté de retrouver un appartement de six pièces à un loyer équivalent dans les environs de Montreux au vu de la pénurie actuelle, la difficulté du déménagement compte tenu de la collection d'objets constituée par le demandeur, ainsi que la situation familiale incertaine des demandeurs plaidaient en faveur des locataires; en revanche, plaidaient en faveur d'une prolongation courte le fait que les demandeurs avaient laissé passer l'offre de locaux formulée par le défendeur - laquelle, même si elle ne portait pas sur un logement équivalent, permettait cependant à ceux-ci de se reloger à bref délai dans des conditions acceptables ainsi que d'accueillir la collection du demandeur -, le fait qu'ils n'avaient effectué aucune démarche pour rechercher un autre logement depuis la résiliation du bail jusqu'à son terme de près de neuf mois, soit six mois de plus que le préavis

contractuel, et le fait qu'ils n'avaient pas prouvé, ni même allégué, qu'ils auraient un lien particulier avec le quartier ou la localité où se situait l'appartement en cause ou que leur situation financière ne serait pas bonne. Le défendeur avait pour sa part un besoin concret et sérieux de récupérer l'appartement en cause en vue des travaux de rénovation – dont certains présentaient une certaine urgence –, auxquels il pourrait procéder dès que les demandeurs auraient quitté les lieux, n'ayant pas besoin d'autorisation pour les travaux projetés, disposant des devis et ayant déjà choisi les entreprises qui réaliseraient ces travaux. Compte tenu de ce projet bien défini du défendeur, il y avait lieu de n'accorder aux demandeurs qu'une unique prolongation de bail, dont il convenait de fixer la durée à un an, soit jusqu'au 31 décembre 2012, au vu de l'ensemble des circonstances évoquées ci-dessus.

B. Par acte du 12 septembre 2012, A.M. _____ et B.M. _____ ont formé appel contre ce jugement en concluant, avec suite de dépens, principalement à son annulation, subsidiairement à une prolongation du bail à loyer de A.M. _____ et B.M. _____ jusqu'au 31 décembre 2015. Les appelants ont produit un bordereau de huit pièces et une pièce séparée.

L'intimé F. _____ n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel.

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

1. **a)** Par contrat de bail à loyer du 22 janvier 1996, le bailleur F. _____ a remis en location au locataire A.M. _____ un appartement de six pièces au 2^e étage gauche de l'immeuble sis [...] à Territet, comprenant un hall, une salle à manger, un salon avec cheminée et balcon, quatre chambres, une cuisine, une salle de bains, un W-C séparé ainsi qu'un jardin d'agrément. La surface habitable approximative était de

200 m². Conclu pour durer initialement du 1^{er} mars 1996 au 31 décembre 1997, le bail devait se renouveler aux mêmes conditions pour un an et ainsi de suite d'année en année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer, payable d'avance, a été fixé à 1'950 fr. par mois, savoir 1'630 fr. de loyer net, 200 fr. à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude, 20 fr. pour la société [...] et 100 fr. pour une place de parc. Selon le contrat, dès le 1^{er} janvier 1997, le loyer était fixé à 2'120 fr. par mois, savoir 1'900 fr. de loyer net, 200 fr. à titre d'acompte de chauffage et d'eau chaude et 20 fr. pour la société [...], la place de parc étant supprimée dès cette date à la demande du locataire.

Par formule officielle établie le 12 septembre 2008, le bailleur a notifié au locataire une hausse du loyer, motivée par l'adaptation des acomptes de chauffage aux frais effectifs, à compter du 1^{er} janvier 2009. Le loyer, alors fixé à 2'120 fr. par mois, savoir 1'800 fr. de loyer net, 200 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, 100 fr. pour une place de parc et 20 fr. pour la société [...], était ainsi porté à 2'320 fr. par mois, soit 1'800 fr. de loyer net, 400 fr. à titre d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires, 100 fr. pour une place de parc et 20 fr. pour la société [...].

b) Il est notoire que la situation du marché du logement dans les localités sises au bord du Lac Léman, telle celle de Territet où se situe l'immeuble en cause, est particulièrement tendue. En particulier, l'offre d'appartements de six pièces pour un loyer net égal ou inférieur à 1'800 fr. est réduite.

2. a) A.M. _____ a épousé B.M. _____, originaire de Pologne et mère d'un enfant. Celle-ci et son fils sont venus habiter avec le prénommé dans l'appartement objet du bail.

Il n'est pas établi, ni même allégué, que les époux auraient un lien particulier avec le quartier ou la localité où se situe l'appartement ou que leur situation financière ne serait pas bonne.

b) Les époux M._____ ont rencontré des difficultés relationnelles. A une date indéterminée, A.M._____ a quitté le domicile conjugal, tandis que B.M._____ et son fils continuaient à l'occuper.

Il ressort de courriers échangés au mois de janvier 2011 entre le bailleur et A.M._____ que celui-ci habitait à cette époque dans un appartement à Vevey.

B.M._____ et son fils sont retournés en Pologne au début de l'année 2011. A.M._____ a alors réintégré l'appartement conjugal.

3. A.M._____ possède ce qu'il désigne comme étant un musée privé abritant l'une des plus grandes collections musicales et artistiques reconnues au monde. Cette collection est entreposée dans deux pièces de l'appartement objet du bail qui lui sont dédiées, hormis certains objets qui sont exposés dans les pièces à vivre de l'appartement.

Il n'est pas établi que la collection en cause ne pourrait pas être déplacée. Du fait du nombre d'objets qui la composent, un éventuel déménagement du locataire s'avérerait cependant plus difficile à planifier qu'à l'ordinaire.

4. A la fin de l'année 2010 et au début de l'année 2011, le bailleur a fait procéder à des travaux de rénovation dans trois des six appartements de l'immeuble sis [...], soit les deux du rez-de-chaussée et celui au premier étage à gauche. Il a produit un lot de devis et de factures établis en 2010 et 2011 par divers fournisseurs d'équipements et prestataires de services, dont l'entreprise de menuiserie-charpente I._____. Des travaux d'électricité ont également été effectués dans les appartements rénovés par E._____, électricien diplômé (CFC) et spécialiste télécom.

Entendu en qualité de témoin, Z._____, menuisier de formation, a déclaré qu'il avait constaté lors des travaux de rénovation des

appartements précités que les canalisations, le chauffage et les arrivées d'eau étaient très vétustes, à la limite de la rupture par endroits. Il a précisé qu'il fondait ce constat sur son expérience d'entrepreneur général depuis plus de 25 ans.

5. a) Le 21 mars 2011, l'entreprise I. _____ a établi à l'intention du bailleur un devis récapitulatif relatif à la rénovation totale de l'appartement du locataire A.M. _____, pour un montant total de 108'936 fr. 45.

Le témoin Z. _____, qui a établi le devis précité, a indiqué qu'il s'était rendu au début du mois de mars 2011 dans l'appartement en cause, où il avait été reçu par B.M. _____, pour deviser les travaux de rénovation envisagés par le bailleur.

Le témoin a indiqué que le bailleur avait décidé ultérieurement au devis du 21 mars 2011 de procéder également à des travaux d'isolation des plafonds de l'appartement.

b) Le 1^{er} juin 2011, Z. _____ a écrit au bailleur le courrier suivant concernant l'appartement objet du bail entre les parties :

"[...]

A la suite de notre visite dans l'appartement susmentionné, je tiens à attirer votre attention au sujet des canalisations, colonnes de chutes et des siphons en plomb des eaux usées.

Ces canalisations en fonte datent du début du siècle et sont complètement rongées par la rouille.

Il est donc impérativement conseillé de les remplacer.

Il est clair que les travaux qui seront dès lors effectués vont rendre l'utilisation de l'appartement impossible pendant plusieurs mois.

Au cas où ces canalisations ne sont pas remplacées et qu'il y a des fuites d'eau, je ne pourrai pas garantir les travaux effectués sur les appartements des étages inférieurs (risques de dégâts d'eaux)."

Z. _____ a confirmé le contenu de ce courrier lors de son audition en qualité de témoin et indiqué que le risque d'inondation dans l'appartement en cause existait encore, menaçant les appartements rénovés de l'immeuble.

6. a) Dans une lettre du 12 janvier 2011, le bailleur a écrit au locataire A.M. _____ notamment ce qui suit :

"[...]

Enfin, comme vous avez pu le constater, les bureaux du [...] ont déménagé au [...] et je vais rénover ces appartements pour les relouer. De gros travaux sont entrepris et, afin d'une mise en conformité des installations électriques, l'ensemble de vos installations électriques devra être contrôlé et votre tableau électrique devra également être modifié. Vous serez contacté en temps voulu pour effectuer ces modifications. Ces travaux vont entraîner des désagréments et je vous prie d'ores et déjà de bien vouloir m'en excuser."

b) Entendu en qualité de témoin, H. _____, installateur électricien, a déclaré qu'il avait été chargé par le bailleur de changer le tableau électrique et les colonnes électriques de tout l'immeuble sis [...], ainsi que de procéder au contrôle, conformément à l'OIBT (Ordonnance sur les installations électriques à basse tension du 7 novembre 2001; RS 734.27), des installations électriques de l'appartement du locataire A.M. _____ et des deux appartements loués dans le même immeuble par le bailleur respectivement aux locataires D. _____ et L. _____.

c) Entendu en qualité de témoin, E. _____ a indiqué qu'il avait participé avec H. _____ à une visite de l'appartement du locataire A.M. _____ pour établir à l'intention du bailleur un devis des travaux relatifs à l'installation électrique de l'appartement. Il a précisé qu'ils avaient été reçus par B.M. _____. Il a relevé le caractère vétuste de l'installation en cause.

Le témoin H. _____ a indiqué que les fils électriques dans l'appartement étaient encore en tissu et que les valeurs de mesures d'isolement étaient insuffisantes, ce qui nécessitait le changement de l'installation électrique en vertu de l'OIBT. Il a précisé que l'état de l'installation électrique créait un risque d'incendie et d'électrocution, ce qui a été confirmé par les témoins Z. _____ et E. _____.

Il résulte du rapport de sécurité de l'installation électrique (RS) relatif à l'appartement en cause établi le 20 juin 2011 par H. _____ que

des valeurs hors normes avaient été mesurées lors du contrôle effectué conformément à l'OIBT et aux normes en vigueur le 19 mai précédent et que l'installation électrique de l'appartement devait être remplacée.

En date du 16 juin 2011, la société O._____ SA a établi à l'intention du bailleur une offre pour une nouvelle installation électrique complète dans l'appartement objet du bail, devisée à un montant total net de 20'100 fr., TVA comprise.

d) Entendus en qualité de témoins, les locataires D._____ et L._____ ont confirmé que des travaux d'électricité avaient été effectués dans leurs appartements respectifs dans le courant de l'année 2011. Ils ont indiqué qu'ils n'avaient pas eu à prendre de dispositions particulières à cette occasion. Ils ont par ailleurs ajouté qu'ils n'avaient pas reçu d'informations de la part du bailleur relatives à l'exécution d'autres travaux dans leurs appartements.

Le témoin H._____ a confirmé que les travaux électriques de mise aux normes en vertu de l'OIBT, auxquels il avait procédé dans les deux appartements des locataires précités, avaient été effectués alors que ceux-ci étaient occupés.

Le témoin E._____ a déclaré qu'il n'avait pas de raison de penser que les installations électriques de ces deux appartements ne seraient pas dans le même état que celui de l'appartement du locataire A.M._____. Il a toutefois admis qu'il n'était allé que dans l'un de ces appartements et seulement pour y boire quelque chose, de sorte qu'il n'avait pas fait attention à l'installation électrique. Le témoin H._____ a en revanche affirmé que l'installation électrique était moins ancienne dans ces appartements que dans celui du locataire A.M._____. Il a ainsi expliqué que, dans ces deux appartements, seuls des travaux ponctuels s'étaient avérés nécessaires pour la mise aux normes et non pas le remplacement de toute l'installation électrique, ce qui ressort d'ailleurs des rapports établis à la suite des visites de ces appartements effectuées en application de l'OIBT.

7. Il ressort des devis au dossier que le bailleur a l'intention de remplacer toutes les canalisations, l'installation électrique et les fenêtres, refaire les salles de bains, la cuisine et toutes les peintures, isoler les plafonds, ainsi que poncer et vitrifier les parquets de l'appartement du locataire A.M._____.

Selon le témoin Z._____, les travaux qu'il a devisés vont nécessiter de quatre à six mois de travail, auxquels s'ajoutera le temps nécessaire aux interventions des autres entreprises. Le témoin a précisé qu'il serait très difficile de procéder à ces travaux avec des locataires en place, dès lors qu'il s'agira notamment de casser les plafonds, changer les tuyauteries et ouvrir des dalles.

D'après le témoin H._____, les travaux de remplacement de l'installation électrique doivent être qualifiés de lourds, dès lors qu'il faudra ouvrir les murs et les plafonds pour avoir accès aux lignes encastrées, ce qui occasionnera des dégâts et de la poussière. Ce témoin a précisé que ces travaux, qui devraient normalement durer environ trois semaines, seraient beaucoup plus longs s'il fallait les faire avec des locataires occupant encore l'appartement.

Quant au témoin E._____, il a indiqué qu'il pensait qu'il était impossible d'effectuer ces travaux avec un locataire en place, dès lors qu'ils engendreront beaucoup de poussière, voire même des chutes de bouts de plâtre, et que l'électricité devra être coupée dans tout l'appartement pendant toute la durée du chantier, de sorte qu'il n'était pas envisageable de procéder pièce par pièce. Il a ajouté que la durée du chantier des appartements déjà rénovés avait été de cinq à six mois par appartement.

Le bailleur a admis qu'il entendait louer l'appartement en cause à un prix plus élevé une fois les travaux de rénovation effectués. Il a expliqué qu'il s'agissait d'amortir le coût des travaux par le nouveau loyer.

8. **a)** Par formule officielle du 4 avril 2011 adressée en courrier recommandé par plis séparés à A.M. _____ et B.M. _____, le bailleur a résilié le bail en cause pour le 31 décembre 2011. Les époux étaient séparés lorsqu'ils ont reçu le congé.

Le bailleur a motivé le congé par la réalisation de travaux dans l'appartement qui ne pouvaient être effectués avec un locataire restant dans les locaux.

Postérieurement au congé, le bailleur a décidé d'effectuer des travaux d'isolation des plafonds de l'appartement.

b) Contestant le congé, A.M. _____ et B.M. _____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de La Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : la Commission de conciliation) par requête du 22 avril 2011.

La Commission de conciliation a tenu audience le 23 juin 2011. Elle a rendu le 5 juillet suivant une proposition de jugement prononçant que la résiliation de bail litigieuse était valable et qu'aucune prolongation de bail n'était accordée aux requérants, qui devraient impérativement quitter leur logement, libre de toute personne et de tout objet, au plus tard au 31 décembre 2011, toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées.

Il résulte de cette proposition de jugement notamment que le bailleur avait proposé aux requérants, pour le même loyer que celui dont ils s'acquittaient, d'occuper dans le même immeuble l'appartement de quatre pièces, d'une surface d'environ 150 m², sis au rez-de-chaussée à droite, qui venait d'être entièrement rénové. Cette offre n'a pas abouti.

c) A.M. _____ ayant formé opposition à la proposition de jugement précitée le 22 juillet 2011, la Commission de conciliation a délivré aux requérants une autorisation de procéder le 9 août suivant.

9. Par requête adressée au Tribunal des baux du canton de Vaud le 9 septembre 2011, les demandeurs A.M._____ et B.M._____ ont pris, avec suite de dépens, les conclusions suivantes contre le défendeur F._____ :

- I. Le congé notifié par F._____ à A.M._____ et B.M._____ est annulé.
- II. Subsidairement, le bail à loyer est prolongé une première fois jusqu'au 31 décembre 2013."

Par réponse du 12 octobre 2011, le défendeur a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions des demandeurs.

A l'audience tenue le 23 mars 2012 par le Tribunal des baux ont été entendus les parties et les témoins Z._____ et H._____. Statuant sur le siège, le Tribunal des baux a indiqué aux parties que la demande d'inspection locale formée par le défendeur n'était pas admise en l'état. A la fin de l'audience, le défendeur a réitéré ses réquisitions d'inspection locale et d'audition des témoins sur place, à intervenir à la date de la prochaine audience.

Par décision du 27 mars 2012, le Tribunal des baux a rejeté les réquisitions du défendeur.

A l'audience tenue le 11 mai 2012 par le Tribunal des baux ont été entendus les parties et les témoins E._____, D._____ et L._____. A cette date, A.M._____ et B.M._____ étaient toujours séparés, sans que l'époux, seul présent aux audiences tenues par le Tribunal des baux, ne puisse indiquer si la séparation allait devenir définitive. Par ailleurs, les demandeurs n'avaient effectué aucune démarche pour rechercher un autre logement.

En droit :

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]) 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).

Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par la partie locataire qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est formellement recevable eu égard à la valeur litigieuse supérieure à 10'000 francs.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel dispose d'un plein pouvoir d'examen en fait et en droit (JT 2011 III 43 et les références).

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; JT 2011 III 43 précité et les références). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem).

En l'espèce, les pièces produites par les appelants sont irrecevables dès lors qu'elles auraient pu être produites devant la première instance (art. 317 al. 1 let. b CPC). En particulier, si les rapports des 7 et 10 septembre 2012 (pièces nos 3 et 4) sont bien postérieurs à l'audience de jugement du 11 mai 2012, les appelants ne justifient pas

que ces documents n'auraient pas pu être établis et produits auparavant devant la première instance.

3. Les appelants soutiennent tout d'abord que le congé n'a été donné qu'en raison de leur séparation, en violation de l'art. 271a al. 1 let. f. CO, selon lequel est annulable le congé donné "en raison de changements dans la situation familiale du locataire". Une telle explication au congé a déjà été exclue à juste titre par les premiers juges au motif qu'avant la résiliation intervenue le 4 avril 2011, le bailleur avait déjà procédé à la rénovation de deux autres appartements dans l'immeuble et avait obtenu un devis du 21 mars 2011 pour une rénovation totale de l'appartement litigieux.

Les appelants reprochent pour le surplus à tort aux premiers juges de n'avoir pas instruit la question de savoir si A.M. _____ logeait provisoirement chez ses parents avant la résiliation. L'état de fait du jugement entrepris retient en effet qu'il ressort de courriers échangés au mois de janvier 2011 que le prénommé habitait à ce moment-là dans un appartement à Vevey et non dans l'appartement litigieux. Cette circonstance n'établit cependant nullement que le motif du congé aurait été autre que la volonté du bailleur d'effectuer une rénovation pour en tirer profit. Quant au fait que l'intimé aurait déclaré à l'audience de première instance qu'il entendait relouer l'appartement des appelants à une famille, outre qu'il n'est pas établi, il ne permet pas d'en inférer que la situation familiale des appelants était à l'origine du congé, pas plus d'ailleurs le fait que celui-ci n'a pas été motivé. Enfin, la circonstance que, dans une lettre du 12 janvier 2011, le bailleur annonçait aux appelants une simple mise en conformité des installations électriques de leur logement n'exclut en rien qu'une décision ultérieure relative à une rénovation globale ait pu être prise, ainsi au vu du résultat d'investigations effectuées par des entrepreneurs, tel celui qui a établi un devis le 21 mars 2011, et on ne peut pas en déduire que la volonté du bailleur ne se serait formée qu'eu égard à la situation familiale des locataires. Ces moyens ne peuvent dès lors qu'être rejetés.

4. Les appelants se plaignent ensuite que les premiers juges n'ont pas ordonné une expertise au sujet de la nécessité d'effectuer des travaux de mise en conformité de l'appartement litigieux. Ils laissent ainsi entendre que l'intimé aurait abusé de son droit en projetant des travaux autres que nécessaires. Ce point de vue est cependant erroné.

A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Tout congé donné dans les formes par le bailleur est cependant a priori valable (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (Commentaire SVIT, *Le droit suisse du bail à loyer*, Lausanne 2011, n. 23 ad art. 271 CO, p. 645). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a).

Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte. En revanche, le congé signifié pour l'échéance en vue de vendre un objet dans de meilleures conditions ou d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne saurait, en règle générale, constituer un abus de droit. Il en va de même du congé notifié en vue de la réalisation de vastes travaux d'assainissement lorsque le maintien du locataire dans les locaux est

susceptible d'entraîner des retards ou des complications dans l'exécution des travaux (TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 c. 3.1; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491; ATF 120 II 31 c. 4a; ATF 120 II 105 c. 3).

S'agissant d'un projet de construction ou de transformation invoqué comme motif de congé par le bailleur, la résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi lorsque celui-ci envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et qu'il se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux (ATF 135 III 112 c. 4.1). L'élément déterminant pour exclure le caractère abusif réside dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant les travaux. Si de tels retards ou complications ne sont pas à craindre, la réalisation des travaux ne justifie en principe pas le congé. Le congé est abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés, notamment l'entrave provoquée par ceux-ci sur l'utilisation à venir des locaux loués (TF 4A_425/2009 du 11 novembre 2009 c. 3.2.2).

En l'espèce, il n'incombait pas à l'intimé, pour échapper au grief de congé abusif, de démontrer que les travaux envisagés étaient indispensables. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 c. 4.2). En règle générale, celui-ci est en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien et de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 c. 1). Rien n'empêchait l'intimé de décider d'effectuer une rénovation somptuaire. Ce n'est que s'agissant d'un logement protégé dans le cadre de la LDTR (loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation; RSV 840.15) qu'une telle démonstration aurait dû être rapportée (cf. art. 4 LDTR) mais elle ne s'impose nullement pour le logement en cause, d'une surface de quelque 200 m² (cf. art. 4 RLDTR

(règlement du 6 mai 1988 appliquant la LDTR; RSV 840.15.1). Dans cette perspective, il était inutile qu'un expert se penche sur le caractère nécessaire des travaux envisagés. Il suffisait que la réalité de ceux-ci apparaisse tangible et que leur exécution dans des conditions acceptables pour le bailleur ne soit pas compatible avec un maintien en place des occupants, ce qui est le cas, les considérations des premiers juges étant à cet égard convaincantes. Le grief tiré d'un défaut d'expertise tombe dès lors à faux.

5. Les appelants font valoir enfin, s'agissant de leurs conclusions en prolongation de bail, qu'il aurait fallu tenir compte d'une part du fait que A.M._____ exerce une activité accessoire d'enseignant de musique, d'autre part de l'effet du congé sur les relations entre les appelants eu égard aux "problèmes de santé psychiques de Mme B.M._____". Ces éléments ne sont cependant pas établis et rien ne justifie de faire grief aux premiers juges de ne pas les avoir pris en considération au moment d'évaluer la durée de la prolongation accordée. Pour le surplus, les premiers juges ont pris en compte tous les paramètres pertinents, s'agissant tant des intérêts des parties en présence que des circonstances particulières du cas d'espèce, notamment la durée du contrat de bail, la situation familiale des appelants, la situation sur le marché local du logement, la difficulté du déménagement, le comportement du locataire pour tenter de se reloger ainsi que le besoin du bailleur de récupérer l'appartement en cause pour procéder aux travaux de rénovation, et ils n'ont nullement abusé de leur pouvoir d'appréciation en ne prolongeant que d'une année la durée du bail.

6. En définitive, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'882 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils;

RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, qui succombent, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'882 fr. (mille huit cent huitante-deux francs), sont mis à la charge des appelants A.M. _____ et B.M. _____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 30 octobre 2012

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 Chiffelle (pour A.M. _____ et B.M. _____),
- Me Marcel Heider (pour F. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 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), 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, à :

- Tribunal des baux du canton de Vaud.

Le greffier :