

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 11 septembre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Favrod et Kühnlein
Greffière : Mme Egger Rochat

Art. 271 et 271a CO ; 243 al. 2 let. c et 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.Z.**_____,
B.Z._____, et **C.Z.**_____, à Lausanne, demandeurs, contre le
jugement rendu le 19 septembre 2012 par le Tribunal des baux dans la
cause divisant les appelants d'avec **N.**_____ et **L.**_____, à Lausanne,
défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 19 septembre 2012, dont la motivation a été notifiée le 18 mars 2013, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation de bail signifiée par les demandeurs A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____ aux défendeurs N._____ et L._____ le 25 août 2011 pour le 1^{er} avril 2012, en relation avec un appartement de 3,5 pièces au 2^{ème} étage de l'immeuble sis av. [...], à Lausanne est annulée (I), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II), arrêté l'indemnité d'office de Me César Montalto, conseil des défendeurs N._____ et L._____, à 4'142 fr. 35, soit 4'082 fr. 40 de défraiement (dont 302 fr. 40 de TVA), 59 fr. 95 (dont 4 fr. 45 de TVA) de remboursement des débours (III), dit que les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement de l'indemnité du conseil d'office mise à la charge de l'Etat (IV), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que le congé litigieux était intervenu durant la période de protection de trois ans prévue à l'art. 271a al. 1 let. e CO, les bailleurs ayant retiré la résiliation qu'ils avaient fait notifier aux défendeurs le 3 mars 2009 à la suite d'un arrangement intervenu entre les parties.

B. Par acte motivé du 26 avril 2013, les demandeurs ont interjeté appel contre ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à ce qu'il soit réformé en ce sens que les conclusions des locataires N._____ et L._____ sont écartées, le congé qui leur a été donné le 26 août 2011 étant déclaré valable, aucune prolongation n'étant accordée et la décision valant sommation de devoir libérer les locaux pour le 1^{er} avril 2012. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour complément d'instruction, conformément à l'art. 318 al. 1^{er} let. c ch. 2 CPC.

Par réponse du 28 juin 2013, N._____ et L._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

Par décisions du 6 juin 2013, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a accordé le bénéfice de l'assistance judiciaire à N._____ et L._____ avec effet au 30 mai 2013, dans la procédure d'appel qui les oppose à A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____, sous la forme de l'exonération d'avances et de frais judiciaires, ainsi que de la désignation d'un avocat d'office en la personne de Me César Montalto, les exonérant de toute franchise mensuelle.

Le 28 août 2013, le conseil d'office des intimés a déposé sa liste des opérations.

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

1) A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____, copropriétaires de l'immeuble sis à l'av. [...], à Lausanne et représentés par la Régie [...] SA, à Lausanne, ont conclu un bail avec N._____ et L._____, le 1^{er} mars 2007. Ce bail, ayant commencé le 15 mars 2007, porte sur un appartement de 3,5 pièces, au 2^{ème} étage de l'immeuble précité et prévoit un loyer mensuel de 1'535 fr., 135 fr. d'acomptes de chauffage compris.

2) Selon un « historique établi par la régie le 16 mars 2012 », les relations entre les bailleurs et les locataires furent les suivantes :

Le 23 décembre 2008, la régie a requis des locataires, qui n'avaient pas respecté l'arrangement de paiement des arriérés de loyers, de s'acquitter de la somme de 3'164 fr. d'ici le 5 janvier 2009, faute de quoi une poursuite serait introduite.

Après avoir demandé une deuxième chance et après la transmission par la régie du dossier à un agent d'affaires pour recouvrer les loyers dus, le locataire N._____ a indiqué à cette dernière, le 20 février 2009 par téléphone, avoir payé 3'200 fr., le solde devant être réglé le 27 février 2009 à réception de son salaire.

Le 3 mars 2009, l'agent d'affaires a notifié une résiliation de bail pour le 30 avril 2009 aux locataires, ceux-ci ayant versé 2'951 francs.

Le 10 mars 2009, l'agent d'affaires a reçu un nouvel acompte de 1'000 fr. du Service financier de Lausanne à porter en déduction du solde dû. Les locataires n'étant pas à jour, l'agent d'affaires prévoyait de revoir la situation dès le 1^{er} mai 2009, date à laquelle il pouvait entamer une procédure d'expulsion.

Le 17 mars 2009, le locataire N._____ a téléphoné à la régie pour expliquer qu'à la suite de la maladie de son père mourant, il avait un peu « disjoncté » et s'était retrouvé dans une situation difficile (licenciement, poursuite, etc.). Il a déclaré avoir retrouvé du travail au 1^{er} avril 2009 et demandé si les bailleurs accepteraient d'annuler la résiliation s'il réglait son dû, cet appartement lui plaisant beaucoup.

Le 14 avril 2009, l'agent d'affaires a informé la régie des deux nouveaux acomptes versés sur son compte, soit 2'000 fr. de [...] et 2'164 fr. de la Caisse communale de Lausanne, laquelle lui verserait encore un nouvel acompte de 1'644 fr. le lendemain.

Les locataires étant à jour dans le paiement de leurs loyers, les bailleurs ont renoncé à entamer la procédure d'expulsion et demandé à leur agent d'affaires de procéder au bouclage du dossier en mettant à charge des locataires tous les frais susceptibles de leur être imputés. Le 21 avril 2009, l'agent d'affaires écrivait dans ce sens aux locataires.

3) Par courrier du 30 novembre 2009, les bailleurs ont accepté, en réponse à une lettre des locataires du 19 novembre 2009, qu'ils

régularisent le montant dû de 909 fr. par des mensualités de 150 francs. Par courrier du 1^{er} mars 2010, les bailleurs les ont priés d'effectuer le versement d'un nouvel acompte de 150 fr., à défaut de quoi ils demanderaient la continuation des poursuites. Le 26 mars 2010, un acte de défaut de biens a été délivré à l'encontre de L._____, lequel a été radié le 16 mars 2012.

Par lettre du 5 juillet 2011, les bailleurs ont, par l'intermédiaire d'un agent d'affaires breveté, mis les locataires en demeure de payer la somme de 4'990 fr., à titre d'arriérés de loyers de mai, juin et juillet 2011, à raison de 1'644 fr. par mois, respectivement 58 fr., représentant le solde d'un supplément de chauffage, dans un délai de trente jours dès réception du courrier, en vertu de l'art. 257d CO.

Par courrier du 31 juillet 2011 adressé aux bailleurs, L._____ a expliqué qu'elle avait régulièrement payé sa demi-part de loyer, et que l'arriéré correspondait à la moitié du loyer due par son co-locataire. Elle a en outre expliqué qu'elle subissait une grave atteinte à sa santé, ce qui la rendait psychologiquement et physiquement incapable de se retrouver à la rue et d'entreprendre les démarches nécessaires pour retrouver un logement décent.

Selon un courrier adressé le 1^{er} août 2011 à la Régie [...] SA, le locataire N._____ a reconnu ne pas avoir payé sa part de loyer, alors que celle de sa co-locataire l'était, le versement étant effectué directement du compte des Services sociaux de la ville de Lausanne. Il a expliqué n'avoir pu respecter ses engagements de remboursement, car un poste de travail convoité ne lui avait finalement pas été attribué.

A la suite de l'avis comminatoire du 5 juillet 2011 et de plusieurs rappels, les bailleurs ont déposé, le 23 février 2012, une demande d'expulsion auprès du juge de paix, en vertu de la procédure sommaire en cas clair, laquelle a été rejetée.

Les bailleurs ont résilié le bail susmentionné avec effet au 1^{er} avril 2012 sur formules officielles, signées le 25 août 2011 et envoyées aux locataires par plis recommandés du 26 août 2011. Dans la lettre d'accompagnement, les bailleurs constataient que depuis 2008, ils devaient régulièrement faire appel à des agents d'affaires pour obtenir le paiement des loyers.

Par courrier du 5 septembre 2011, les locataires ont demandé l'annulation de cette résiliation selon les art. 271 et 271a CO et, subsidiairement, requis une prolongation du bail. Ils ont invoqué des problèmes de santé, nécessitant un traitement lourd pour L. _____ et, en ce qui concerne N. _____, une dépression à la suite de la perte de son emploi, ayant de la peine à s'en sortir en raison du décès de son père.

Le 2 décembre 2011, la Commission de conciliation a délivré une « autorisation de procéder après opposition » en vertu de laquelle les bailleurs ont été déclarés en droit de porter l'action devant le Tribunal des baux dans un délai de trente jours à compter de la délivrance de l'autorisation.

Par demande du 22 décembre 2011, accompagnée d'un bordereau de pièces, les bailleurs ont conclu auprès du Tribunal des baux à l'admission de l'opposition, respectivement de la demande, à la constatation de la validité du congé du 26 août 2011, à l'exclusion de toute prolongation du bail et à ce que la décision vaille sommation de libérer les locaux pour le 1^{er} avril 2012.

Par réponse du 7 février 2012, accompagnée d'un bordereau de pièces, les locataires ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande et, subsidiairement, toujours avec suite de frais et dépens, à la prolongation du bail d'une durée de 4 ans, soit jusqu'au 1^{er} avril 2016.

Par avis du 21 février 2012, les locataires ont été invités à produire toutes les pièces utiles relatives à leur situation personnelle et

financière, de même que celles de nature à établir les conséquences pénibles de la fin du bail.

4) Il ressort du dossier que L._____ a déposé une demande de logement subventionné, le 24 mai 2011 et effectué quelques recherches de logement, demeurées infructueuses à ce jour. En outre, le 13 décembre 2011, l'Office des impôts a adressé quatre rappels à N._____ relatifs au paiement de ses impôts pour l'année 2010, à défaut de quoi une procédure de poursuite serait introduite.

Par courriers des 31 mai et 1^{er} juin 2012, le Centre social régional de Lausanne (CSR) a confirmé qu'il s'engageait à verser directement aux bailleurs la part du loyer mensuel de N._____, soit le montant de 822 fr. (loyer net de 754 fr. 50 + charges de 67 fr. 50), en sus de celle de L._____, de même montant, déjà versée depuis mars 2009.

Le Tribunal des baux a entendu les parties à l'audience du 6 septembre 2012, puis délibéré en séance du 19 du même mois.

En droit :

1. a) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 126).

En cas de litige portant sur la résiliation d'un bail, la valeur litigieuse se détermine selon le loyer dû pour la période durant laquelle le contrat subsiste nécessairement, en supposant que l'on admette la contestation, et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé aurait pu être donné ou l'a été effectivement. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel s'élève à 1'535 fr., de sorte que la limite de 10'000 fr. fixée par l'art. 308 al. 2 CPC est sans conteste atteinte. La voie de l'appel est dès lors ouverte.

b) L'appel, écrit et motivé, est introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

La motivation du jugement querellé ayant été notifiée le 18 mars 2013 et reçue, au plus tôt, le lendemain, le délai légal a été suspendu en raison des fêtes judiciaires (art. 145 al. 1 let. a CPC).

L'échéance du délai est ainsi tombée sur le vendredi 3 mai 2013, de sorte que l'appel a été formé en temps utile.

Déposé par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), et portant sur des conclusions patrimoniales qui, au dernier état des conclusions de première instance, s'élevaient à plus de 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. 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 (Tappy, op. cit., JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, ibid. p. 135).

3. a) La question litigieuse devant la Cour de céans est celle de savoir si la résiliation a été notifiée pendant le délai de protection de trois ans contre les congés de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220). Les appelants invoquent que selon le document produit par leurs soins, intitulé « historique établi par la gérance le 16 mai 2012 », les intimés n'ont à aucun moment contesté le congé qui leur avait été signifié le 3 mai (recte mars) 2009 pour le 30 avril 2009. Il n'y a eu ni négociation, ni transaction, mais simplement une renonciation unilatérale du bailleur, au bénéfice d'un congé valable et non contesté, de demander l'expulsion de ces locataires. Dans ces circonstances, le délai de protection de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO ne pourrait être invoqué et le congé ne devrait pas être annulé de ce chef.

b) Selon l'art. 271a al. 1 let. e CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du

bail. Cette disposition est également applicable lorsque le locataire peut prouver par des écrits qu'il s'est entendu avec le bailleur, en dehors d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire, sur une prétention relevant du bail (art. 271a al. 2 CO).

Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui se base sur la doctrine dominante, est constitutif d'un accord au sens de l'art. 271a al. 2 CO le règlement à l'amiable d'un litige qui permet de mettre fin à une question de droit controversée entre les parties. Cela ressort déjà du contexte systématique de la norme, qui se base sur l'art. 271a al. 1 let. e CO. Cette disposition a pour but de protéger le locataire contre un congé de représailles de la part du bailleur pendant trois ans depuis la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire. Une telle procédure implique obligatoirement qu'il existe un désaccord entre les parties sur des prétentions découlant du rapport de bail. Comme l'art. 271a al. 2 CO a pour but d'assurer au locataire une protection identique même sans introduction d'une procédure officielle, cette norme doit également trouver application dans le cas seulement où des divergences existaient auparavant entre les parties. Les travaux préparatoires se montrent en faveur de cette interprétation, même si, lors des débats au Parlement, il était question de différences, de divergences d'opinion, respectivement de litiges entre locataires et bailleurs.

Ne sont pas compris à l'art. 271a al. 2 CO les cas qui ne donnent d'emblée pas lieu à discussion, parce que l'une ou l'autre des parties adhère tout de suite à la requête de son partenaire contractuel, par exemple parce que le bailleur abandonne sa prétention à première contestation du locataire ou au contraire donne immédiatement suite à une prétention de son locataire. Ainsi, l'art. 271a al. 2 CO ne trouve pas application lorsqu'il n'y a pas de litige, parce que l'une ou l'autre des parties donne directement suite à la demande de son cocontractant (TF 4A_671/2012 du 6 mars 2013 ; ATF 130 III 563 et références citées). Comme dans le cas de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO, il n'est pas non plus déterminant de savoir dans quelle mesure le bailleur succombe — exception faite des cas bagatelles à proprement parler, qui ne peuvent

faire partir un délai de protection. Si le locataire voit ses prétentions déjà suffisamment prises en compte à la première réaction du bailleur, on ne peut manifestement pas parler du règlement d'un litige. Le départ d'un délai de trois ans de protection contre les congés ne semble ainsi pas justifié dans de tels cas (CdB 2004 p. 115 et réf. citées).

La doctrine réserve néanmoins le cas dans lequel bailleur et locataire, ensuite d'une résiliation, passent une transaction ; la résiliation est retirée, mais l'accord mentionne expressément qu'en contrepartie du retrait, le locataire admet que la résiliation était fondée et prend l'engagement de respecter ses obligations contractuelles. Cet accord valant ultime et dernier avertissement au locataire, la protection ne s'applique pas. En effet, admettre le contraire reviendrait à obliger le bailleur à toujours laisser trancher le litige par l'autorité judiciaire. La transaction doit en revanche être suffisamment précise et explicite pour que chacun comprenne bien que la résiliation a été retirée par gain de paix, l'accord valant avertissement. Ainsi, si le locataire ne respecte pas ses engagements et qu'un nouveau congé lui est notifié, le locataire commettrait un abus de droit en invoquant l'art. 271a al. 1 let. e CO (Philippe Conod, in Bohnet, Montini, Droit du bail à loyer, n. 49 ad art. 271a CO).

c) En l'espèce, il n'y a pas eu litige sur la validité du congé du 3 mars 2009 à la suite duquel le bailleur aurait retiré ledit congé. A réception du congé, le locataire N._____ a pris contact avec la gérance pour expliquer qu'à la suite de la maladie de son père, qui était mourant, il avait un peu « disjoncté » et s'était retrouvé dans une situation difficile. Il indiquait avoir retrouvé du travail au 1^{er} avril 2009 et demandait si le bailleur était d'accord d'annuler la résiliation, à condition de régler son dû. Après réception de l'arriéré et des frais, le bailleur a renoncé à requérir l'expulsion.

Certes, dans certaines circonstances, la résiliation peut être inefficace, de sorte que le fait de ne pas saisir la Commission de conciliation n'est pas décisif. A aucun moment cependant, les locataires

n'ont invoqué l'invalidité éventuelle de ce premier congé, de sorte qu'il n'y a pas eu de litige sur la validité de la résiliation, laquelle aurait pu être l'objet d'un accord entre les parties. Il paraît excessivement formaliste d'exiger – alors que la loi ne le prévoit pas – une reconnaissance expresse et écrite de la validité du congé de la part du locataire, pour exclure l'absence d'un litige. Ce fait peut dès lors être prouvé par n'importe quel moyen.

L'existence d'un litige sur la question des frais de mandataire n'est également pas établie. De toute manière, on ne voit pas ce qu'aurait concédé le bailleur sur ce point.

Par conséquent, il se justifie de retenir que le congé n'est pas contraire à l'art. 271a al. 1 let. e ch. 4 CO. Une solution contraire aurait pour effet d'inciter les bailleurs à poursuivre systématiquement les procédures ouvertes selon l'art. 257d CO jusqu'à l'expulsion du locataire et à ne jamais renoncer à cette expulsion, au risque de se voir opposer par la suite le délai de protection de l'art. 274a al. 1 let. e ch. 4 CO, si telle ou telle formule sacramentelle ne devait pas être signée par le locataire, ce qui n'est pas admissible.

4. a) Pour leur part, les intimés font valoir que la protection générale de l'art. 271 al. 1^{er} CO empêche les bailleurs de résilier le contrat de bail de manière ordinaire lorsque le bailleur a dû renoncer à une résiliation extraordinaire au motif que le locataire a payé dans le délai l'arriéré de loyer réclamé dans la mise en demeure.

b) Dans certaines hypothèses, la loi autorise le bailleur à mettre un terme au contrat avant son échéance. On parle de résiliation anticipée ou de congé extraordinaire. Les cinq hypothèses de résiliation anticipée, dont la demeure du locataire, ont en commun que le bailleur n'est pas tenu de respecter les terme et délai contractuels ou légaux mais doit, en règle générale tenir compte d'une échéance ou d'un délai particulier (Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 1.2 p. 660), soit trente jours

pour la fin d'un mois en cas de non paiement (art. 257d CO). La doctrine est d'avis que lorsque le locataire est régulièrement en retard dans le paiement du loyer et que, à chaque fois, il paie dans le délai comminatoire, le bailleur peut valablement donner le congé ordinaire (Lachat, op. cit., n. 2.3.1 p. 669 et réf. citées). Cet avis a été confirmé par le Tribunal fédéral, qui admet sur le principe qu'un congé ordinaire puisse être motivé par la non ponctualité du paiement (ATF 137 III 547), seule la conversion d'un congé extraordinaire inefficace en congé ordinaire n'étant pas envisageable (ATF 135 III 441). Contrairement à ce que soutiennent les intimés, on ne voit pas pour quel motif le bailleur, qui ne peut pas se prévaloir d'une disposition spéciale qui le libérerait de ses obligations contractuelles plus rapidement et qui est contraint de se soumettre à la disposition générale de l'art. 266a CO, contreviendrait aux règles de la bonne foi. Le contraire reviendrait à ce que chaque fois que le locataire obtempère à une mise en demeure, il serait protégé contre une résiliation ordinaire pour motif de non paiement de loyer.

c) En l'espèce, le fait que l'agent d'affaires breveté des appelants ait, par courrier du 5 juillet 2011, accordé un délai de trente jours pour s'acquitter de l'arriéré et que les intimés aient régularisé la situation dans le délai, n'a pas pour conséquence que le congé notifié ultérieurement soit annulable. On ne saurait reprocher aux appelants, comme le font les intimés, d'avoir tenté de bénéficier au préalable de la possibilité que leur offrait l'art. 257d CO.

Dans ces circonstances, ce moyen des intimés est infondé.

5. Dans leur réponse devant le Tribunal des baux, les intimés avaient pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail jusqu'au 1^{er} avril 2016.

a) En application des art. 274e al. 3 et 274f al. 3 aCO, les juges doivent examiner d'office si le bail peut être prolongé. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être

admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO), comme en l'espèce, et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1er CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^e éd. 2009, n. 2762 p. 406). L'autorité examine d'office si le bail à loyer doit être prolongé (art. 274e al. 3 et 274f al. 3 CO). Ces dispositions s'appliquent également devant l'autorité de recours, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un recours joint et n'a pris aucune conclusion à cet égard (arrêt CREC 16 juillet 2003/340).

L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1).

b) Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. 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 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, SJ 1991, 2, DB 1993, 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF précité). La loi permet deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre, op. cit., n. 2776 p. 408).

S'il n'existe aucun motif d'exclure d'emblée la prolongation du bail, le juge doit statuer en équité sur la demande du locataire (art. 4 CC), en tenant compte des intérêts en présence (RVJ 1994, 284). Le nouveau droit a repris la condition des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1^{er} CO). Puisque le législateur n'a pas fait dépendre la prolongation d'une simple pesée des intérêts en présence, il faut

continuer à procéder selon l'ancienne jurisprudence (USPI, Commentaire du bail à loyer, 1992, n. 17 ad art. 272 CO, p. 584 et les auteurs cités; dans ce sens Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, 2011, n. 14 ss p. 692 s. ; *contra* : Lachat, op. cit., p. 497). Les critiques dirigées contre cette conception méconnaissent le texte légal clair (art. 272 al. 1^{er} CO; USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 16 p. 583 ; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 15 p. 693). Il faut donc d'abord examiner s'il existe des conséquences pénibles : à défaut, la requête doit être rejetée sans autre examen; si le cas présente de telles conséquences, le juge pèse les intérêts en présence (USPI, Commentaire du bail à loyer, n. 16, p. 583 ; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 15 p. 693).

La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, 61) : il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, 41). L'art. 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances. Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé), familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. c et d CO). D'autres sont liées au contrat : durée, contenu, conditions de la conclusion (art. 272 al. 2 litt. a et b CO). D'autres, enfin, à des faits extérieurs : situation tendue du marché local, possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (Conod, op. cit., n. 14 ad art. 272 CO ; CACI 7 janvier 2013/1). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logement et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2 ; DB 1993, 9; Tercier/Favre, op. cit., n. 2764 p. 406). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier/Favre, op. cit., n. 2767 p. 407 et réf.; Lachat, op. cit.,

pp. 500 ss; USPI, Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 46 ss p. 704 ; Engel, Contrats de droit suisse, 2^e éd. 2000, pp. 211 ss).

c) En l'espèce, dans leur réponse du 7 février 2012, les locataires ont pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail de quatre ans. Les appelants ont conclu à ce qu'aucune prolongation ne soit accordée. Le dossier ne contient que peu d'éléments sur la situation personnelle des intimés, qui n'ont pas fait valoir de moyens tendant à l'obtention d'une prolongation de bail devant l'instance d'appel. En première instance, les intimés ont été invités à produire toutes pièces de nature à établir les conséquences pénibles de la fin du bail et les démarches de relocation, si bien que l'autorité d'appel peut statuer sur la prolongation. Les intimés ont fait valoir auprès de la régie à plusieurs reprises des problèmes de santé, sans que l'on ne sache s'ils sont avérés. Il est établi que quelques recherches d'appartement ont été effectuées, mais pas de manière assidue. Une solution financière précaire est aussi établie, ainsi que des actes de défaut de biens à l'encontre des intimés. Ils n'apparaissent pas avoir le profil idéal pour trouver un nouveau logement. Toutefois, cela doit être relativisé par le fait que le CSR assure le paiement du loyer, ce qui permet d'offrir des garanties à un bailleur potentiel. En outre, au même titre que les services sociaux seraient intervenus pour reloger les intimés en cas d'expulsion à forme de l'art. 257d CO, ils interviendront certainement dans le cas d'espèce pour aider les intimés dans leur recherche d'appartement. Le bail, qui a commencé le 15 mars 2007, n'a pas été particulièrement long avant sa résiliation et les locataires ont manqué à leurs obligations de paiement de loyer à répétées reprises. Dans ces circonstances, une prolongation de deux ans, soit au 31 mars 2014, est adéquate.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que la résiliation du bail signifiée aux intimés le 25 août 2011 pour le 1^{er} avril 2012 est valable et qu'une unique prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 31 mars 2014, leur est accordée, le jugement étant confirmé pour le surplus.

7. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'550 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), sont laissés à la charge de l'Etat, les intimés étant au bénéfice de l'assistance judiciaire.

Me César Montalto a allégué 6 heures et 45 minutes de travail pour les deux intimés, ainsi que des débours à hauteur de 42 fr. Il se justifie ainsi d'allouer une indemnité d'office de 662 fr. 50, arrondie à 670 fr., TVA au taux de 8% incluse, soit 641 fr. 50 (180 fr. x 3,3) d'honoraires et 47 fr. 50 de TVA, et 21 fr. de débours, TVA comprise, pour N._____ et une indemnité d'office d'un même montant calculé de la même manière pour L._____.

Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

Les intimés ayant succombé, ils verseront, solidairement entre eux, aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 3 et 12 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]).

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 est admis.

II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif et complété par le chiffre Ibis en ce sens que :

- I. La résiliation du bail liant les demandeurs A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____ aux défendeurs N._____ et L._____ et portant sur un appartement de trois pièces et demie situé au 2^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...] à Lausanne signifiée aux défendeurs le 25 août 2011 pour le 1^{er} avril 2012 est valable.

- II. Une unique prolongation du bail précité de deux ans, soit jusqu'au 31 mars 2014, est accordée aux défendeurs N._____ et L._____.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'550 fr. (mille cinq cent cinquante francs), sont laissés à la charge de l'Etat.

- IV. L'indemnité de Me César Montalto, conseil d'office des intimés, est fixée à 670 fr. (six cent septante francs), TVA et débours compris, pour N._____ et 670 fr. (six cent septante francs), TVA et débours compris pour L._____, pour la procédure de deuxième instance.

- V. Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont, dans la mesure de l'art. 123 CPC, tenus au remboursement des frais judiciaires et de l'indemnité au conseil d'office mis à la charge de l'Etat.

- VI. Les intimés N._____ et L._____, solidairement entre eux, doivent verser aux appelants A.Z._____, B.Z._____ et C.Z._____, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens de deuxième instance.

- VII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 12 septembre 2013

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

La greffière :

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 Jean-Daniel Théraulaz (pour les appelants),
- Me César Montalto (pour les intimés).

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :