

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 23 novembre 2012

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : M. Abrecht et Mme Crittin Dayen  
Greffière : Mme Tchamkerten

\*\*\*\*\*

**Art. 271 al. 1 et 2, 271a al. 1 let. a, 272 al. 1 et 2, 272b al. 1 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**\_\_\_\_\_ et **H.**\_\_\_\_\_, à Marchissy, locataires, contre le jugement rendu le 30 mars 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **Z.**\_\_\_\_\_, à Marchissy, bailleur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 30 mars 2012, dont les motifs ont été notifiés aux demandeurs par plis recommandés du 27 juillet 2012 reçus le 30 juillet 2012, le Tribunal des baux a ordonné aux demandeurs D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ de constituer la garantie locative prévue par le chiffre 4 du contrat de bail à loyer du 5 décembre 2009 conclu avec le défendeur Z. \_\_\_\_\_, par 9'600 fr. (I), dit que les résiliations du bail précité, adressées le 30 août 2011 par le défendeur Z. \_\_\_\_\_ aux demandeurs D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_, pour prendre effet au 31 décembre 2011, sont valables (II), dit qu'une seule et unique prolongation du bail précité est accordée aux demandeurs D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ au 30 septembre 2012 (III), ordonné aux demandeurs D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libres pour le 30 septembre 2012 à midi les locaux occupés dans l'immeuble sis Route X. \_\_\_\_\_ à Marchissy (IV), dit qu'à défaut pour les demandeurs de quitter volontairement ces locaux, l'huissier du Tribunal des baux est chargé sous la responsabilité de la Présidente du Tribunal des baux de procéder à l'exécution forcée de ce jugement sur requête de la partie bailleresse, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (V), ordonné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal des baux (VI), rendu ce jugement sans frais judiciaires ni dépens (VII) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VIII).

En droit, le Tribunal des baux a considéré que les résiliations du bail signifiées le 30 août 2011 pour le 31 décembre 2011 étaient des congés ordinaires, notifiés à chacun des locataires/demandeurs pour l'échéance contractuelle et respectant le délai de résiliation prévu par le contrat de bail à loyer conclu entre les parties. Il ne s'agissait pas de congés de représailles, les demandeurs n'ayant pas établi qu'ils auraient soumis au défendeur une prétention dérivant de leur bail avant la notification des résiliations. Les motifs invoqués en cours de procédure par le défendeur à l'appui des congés litigieux, soit le non-versement par les demandeurs de la garantie locative, la découverte de l'exercice non

autorisé d'une activité commerciale par le demandeur dans les locaux d'habitation objets du bail ainsi que le comportement des demandeurs envers leurs voisins, constituaient les motifs réels des résiliations, lesquelles ne contrevenaient pas aux règles de la bonne foi et étaient valables, étant précisé que les demandeurs n'avaient pas établi avoir requis la motivation des congés avant que celle-ci ne leur soit communiquée devant l'autorité de conciliation. Enfin, au regard de l'ensemble des circonstances de l'espèce, il y avait lieu d'accorder aux défendeurs une unique prolongation de bail jusqu'au 30 septembre 2012.

**B.**           **a)** Par acte du 14 septembre 2012, remis à la poste le même jour, D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal contre ce jugement, en concluant avec suite de frais et dépens principalement à sa réforme en ce sens que les résiliations de bail du 30 août 2011 soient annulées, subsidiairement que le bail soit prolongé (uniquement et définitivement) pour une durée de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017. A titre subsidiaire, ils ont conclu à l'annulation du jugement attaqué et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour instruction et jugement *de novo*.

**b)** Par courrier du 21 septembre 2012, un délai au 9 octobre 2012 a été fixé aux appelants pour effectuer un dépôt de 3'080 fr. à titre d'avance de frais. Ces derniers ont demandé par lettre du 5 octobre 2012 à être exonérés du paiement de cette avance. Par avis du 11 octobre 2012, le Juge délégué de la Cour de céans a imparti aux appelants un délai au 19 octobre 2012 pour compléter leur requête d'assistance judiciaire en adressant un formulaire dûment complété, accompagné de toute les pièces requises, ce qu'ils ont fait.

**c)** L'intimé Z.\_\_\_\_\_ 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.** Par contrat du 5 décembre 2009, D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont pris à bail un appartement indépendant de 170 m<sup>2</sup> situé dans la villa sise Route X.\_\_\_\_\_, au lieu dit "M.\_\_\_\_\_", à Marchissy, dont Z.\_\_\_\_\_ est propriétaire. Le loyer mensuel était de 3'200 fr., frais de chauffage, d'eau chaude et frais accessoires comptés en sus. Une place de parc couverte était mise à disposition à titre gratuit, le locataire pouvant en outre garer un second véhicule dans la cour. Conclu pour une durée initiale du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 décembre 2010, le bail se renouvelait d'année en année sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le chiffre 4 du contrat prévoyait la constitution d'une garantie locative de 9'600 francs.

**2.** Le bailleur, Z.\_\_\_\_\_, né en 1922, est retraité. Il s'occupe lui-même de la gérance des trois appartements situés dans la villa, aidé de sa fille, K.\_\_\_\_\_. Ses décisions de taxation de 2010 et 2011 indiquent un revenu annuel de près de 150'000 fr. et une fortune d'environ 1'000'000 fr., dont des biens immobiliers.

D.\_\_\_\_\_, né le [...] 1944, exploite en raison individuelle l'entreprise "[...] D.\_\_\_\_\_"; sa faillite a été prononcée à deux reprises, en 1994 et 2006. Il n'a déclaré aucun revenu ni fortune imposable pour les années 2009 et 2010. En ce qui concerne son état de santé, il présente des douleurs thoraciques fréquentes déclenchées par l'effort ou le stress.

H.\_\_\_\_\_, née le [...] 1936, travaille à titre indépendant comme enseignante et consultante scientifique. En 2009, elle a été taxée au niveau cantonal et communal sur la base d'un revenu annuel de 25'324 fr. et sur un revenu annuel de 24'724 fr. en 2010. Sur le plan physique, elle présente une mobilité réduite.

D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont été présentés au bailleur comme étant des locataires solvables par les précédents locataires de

l'appartement, qui restituèrent leur logement de manière anticipée. Le bailleur ne leur a pas demandé d'extraits de registres des poursuites lors de la conclusion du bail et n'a pas abordé la question de leur solvabilité. En réalité, au moment de la conclusion du bail, D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ faisaient l'objet de nombreuses poursuites, pour plus d'une centaine de milliers de francs chacun, D.\_\_\_\_\_ ayant en outre des actes de défaut de biens pour un montant de 377'582 fr. 70.

**3.** Bien que le bailleur leur en ait réclamé le paiement à plusieurs reprises, les locataires n'ont jamais constitué de garantie locative, estimant qu'une mise en demeure écrite préalable était nécessaire pour qu'ils s'exécutent.

**4.** En cours de bail, les locataires D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont suscité des plaintes de la part de leurs voisins, envers lesquels ils ont manqué d'égards, notamment en entreposant des objets et des plantes dans l'abri à voitures commun de la villa, dans la cour, et sous les fenêtres.

K.\_\_\_\_\_, entendue comme témoin en première instance, a déclaré que le couple R.\_\_\_\_\_, anciennement locataire d'un des appartements de la villa, avait déménagé notamment en raison de l'attitude de D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, après s'être plaint à plusieurs reprises du comportement des prénommés.

T.\_\_\_\_\_, locataire depuis seize ans de l'un des appartements de la villa, qui a été entendu comme témoin en première instance, a exposé que, depuis l'arrivée de D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_, les alentours de la villa étaient en désordre et prenaient des allures de "HLM". Il a relaté le manque de savoir-vivre des prénommés, expliquant que D.\_\_\_\_\_ fumait le cigare sous la fenêtre de sa chambre à coucher, ce qui le contraignait à fermer la sienne. De plus, les intéressés utilisaient un puissant éclairage extérieur qui l'obligeait à descendre son store pour ne pas être incommodé par la lumière. En raison de l'attitude de ses voisins, T.\_\_\_\_\_

a indiqué qu'il envisageait de déménager. Il a adressé ses griefs au bailleur dans une lettre du 29 octobre 2011 dont la teneur est la suivante :

"Monsieur,

Depuis quelques mois, ma femme et moi envisageons de trouver une autre demeure et de quitter M. \_\_\_\_\_ pour les motifs suivants :  
L'odeur du cigare et le non respect du fumeur envers les non fumeurs. Sans gêne, ce Monsieur s'autorise à fumer un cigare d'un très mauvais goût, sous nos fenêtres de chambre à coucher le jour et la nuit également à 2 heures du matin.

**Faut-il être condamnés à dormir avec les fenêtres fermées?**

La lumière extérieure (projecteur) d'une force inutile nous incommodes (sic) lorsque nous sommes dans notre jardin, le soir ou lorsque nous allons nous coucher.

**Faut-il fermer les stores pour pouvoir dormir et ne plus vivre dans notre jardin?**

Les pots de fleurs, qui changent de places tous les jours dans la cour et qui nous empêches (sic) de manoeuvrer les voitures pour les parquer au risque d'abîmer les ailes contre les murs.

**Faut-il parquer nos voitures à la place du village?**

L'exposition de brocante devant la maison et sous l'abri à voitures ne correspond pas à la qualité de la maison et au loyer.

**Faut-il procéder nous-même à faire de l'ordre et à nettoyer chez les voisins?**

Durant 16 ans, nous avons eu beaucoup de plaisir à vivre en paix à la Grenadière avec le respect et l'amitié des différents locataires et des propriétaires ainsi que de tous les voisins du quartier.

**Faut-il devoir déménager à cause du mauvais comportement des deux personnes occupant l'appartement à côté du nôtre depuis moins d'une année?**

Lorsque nous traversons la cour, nous souhaiterions pouvoir le faire sans que la voisine nous accoste pour nous faire part du soi disant mauvais état de la maison, des peintures, des pavés ou autres défauts de construction ou d'un manque d'entretien. Nous aimerions également pouvoir recevoir des invités sans être constamment surveillés.

**Faut-il renoncer à vivre libres et normalement?**

Durant les 16 années de location de notre appartement, nous avons toujours et simplement cherchés à améliorer l'état de notre logis, car nous nous sentions responsable de tenir en bon ordre une chose louée.

**Faut-il terminer une collaboration optimale avec les propriétaires ou pouvons-nous espérer rester chez vous et demander à nos voisins d'aller voir ailleurs si les conditions de vie sont meilleures pour eux ? "**

5. Le 24 août 2011, H. \_\_\_\_\_ et K. \_\_\_\_\_ se sont disputées. H. \_\_\_\_\_ a accusé la fille du bailleur de lui avoir adressé des propos désobligeants et des reproches, notamment en anglais ("we don't like you and we want you out"). Entendue comme témoin, K. \_\_\_\_\_ a contesté

ces allégations mais a confirmé avoir dit à H.\_\_\_\_\_ qu'elle était libre de partir si elle était si insatisfaite des locaux qu'elle louait.

**6.** Par lettre du 26 août 2011, D.\_\_\_\_\_ a écrit à Z.\_\_\_\_\_ ce qui suit :

" Monsieur,

Suite de votre conversation téléphonique avec Mme. H.\_\_\_\_\_, je voudrais clarifié certains points.

D'abord, vous (probablement) savez que les vrais différends entre Mme. H.\_\_\_\_\_ et votre fille provenant des deux femmes, chacune considérant qu'elle peut dicté comment le ménage doit être fait chez nous. Mais, spécifiquement :

(1) Nous sommes entièrement satisfaits avec la maison; nous ne reclamons aucun changement.

(2) Vous avez fixées des rendezvous bien en avance pour les travaux, comme il faut. Bien entendue, avec les exceptions pour les travaux prévues et périodique (e.g., tendre le gazon) et les travaux relativement urgent (e.g., enlèvement de neige).

(3) Par contre, votre fille arrive souvent avec les travailleurs, sans crié gare. Si elle demand notre permission pour ces travaux, la demande est fait avec les travailleurs et leurs outils déjà débarquée. Cela était gennante, surtout les samedis quant nous avons souvent les invitées.

Je comperhend parfaitement que vous voulez confiér la plupart de gérance de cet immeuble a vôtre fille. Vue l'ensemble des circonstances, cela est une démarche entièrement raisonnable. Neamoins, je vous conseil de la former un peu dans les domaines appropriés, afin d'eviter une dégradation des relations avec vos locataires. (sic)"

Cette lettre était rédigée sur le papier à lettre de l'entreprise individuelle de D.\_\_\_\_\_, dont l'en-tête mentionnait "[...] D.\_\_\_\_\_ [...]"; l'adresse indiquée était "Chemin Y.\_\_\_\_\_ CH - 1261 Marchissy", qui correspond à celle de la villa (Route X.\_\_\_\_\_). C'est ainsi que le bailleur a réalisé que D.\_\_\_\_\_ exploitait son activité commerciale à son domicile. Le locataire a admis que tel était le cas, relevant toutefois que Z.\_\_\_\_\_ était au courant de cette situation depuis le début du bail, dans la mesure où il lui avait annoncé, lors de la visite des lieux du 10 décembre 2009, qu'il voulait installer son bureau dans une pièce de l'appartement et qu'il avait pris des mesures pour disposer des meubles de rangement pour ses archives. La témoin K.\_\_\_\_\_, présente lors de la visite des lieux, a déclaré que D.\_\_\_\_\_ n'avait jamais communiqué son intention d'exercer

son activité commerciale depuis son domicile mais qu'il s'était contenté de dire qu'il voulait ranger des archives.

**7.** Le 30 août 2011, le bailleur a adressé à D.\_\_\_\_\_ ainsi qu'à H.\_\_\_\_\_ une formule officielle de résiliation de bail pour le 31 décembre 2011. Le motif du congé n'était pas indiqué.

Depuis que le congé leur a été signifié, les locataires n'ont entrepris aucune démarche pour retrouver un logement.

**8.** Le 29 septembre 2011, D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon d'une requête tendant à l'annulation de la résiliation du bail, dont ils demandaient par ailleurs à connaître les motifs; invoquant la baisse du taux hypothécaire et l'augmentation de l'IPC, ils ont également conclu à ce que leur loyer soit réduit à 2'970 fr. par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

L'audience de conciliation a eu lieu le 1<sup>er</sup> novembre 2011. Le bailleur a indiqué aux locataires trois motifs ayant conduit à la résiliation du bail : le non-versement de la garantie locative, la découverte de l'exercice non autorisé d'une activité commerciale par D.\_\_\_\_\_ dans l'appartement loué, ainsi que le comportement des locataires envers leurs voisins. La conciliation ayant échoué, la Commission de conciliation a formulé la proposition de jugement suivante :

- I. Une prolongation unique et définitive de 6 mois est accordée aux locataires soit jusqu'au **30 juin 2012**.
- II. Les locataires s'engagent à quitter irrévocablement leur logement, au plus tard à cette date, libre de toute personne et de tout objet.
- III. Les locataires ont la possibilité de partir, dès ce jour, moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois.
- IV. La demande de baisse de loyer n'a pas été déposée dans les délais contractuels, elle est d'office reportée à la prochaine échéance, à savoir le 1<sup>er</sup> janvier 2013, mais vu la proposition de jugement, elle n'est pas applicable.
- V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- VI. La présente décision est rendue sans frais ni dépens."

Par lettre du 19 novembre 2011, D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ se sont opposés à la proposition de jugement, de sorte que la Commission de conciliation leur a délivré une autorisation de procéder.

**9.** A la suite de l'audience de conciliation, le bailleur a été victime d'une crise cardiaque. Il a été hospitalisé à la clinique de Genolier dès le 4 janvier 2012. Dans un certificat médical du 15 mars 2012, la Dresse F.\_\_\_\_\_, spécialiste FMH en médecin interne dans cet établissement, a attesté ce qui suit :

"Pour des raisons cardiaques, le patient susmentionné [nldr : Z.\_\_\_\_\_] doit éviter tout stress émotionnel. La préoccupation du litige de l'affaire juridique en cours nuit gravement à son état de santé. Relevons également que cette personne est handicapée par un déficit auditif."

**10.** Par requête du 22 décembre 2011 adressée au Tribunal des baux, D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes à l'encontre de Z.\_\_\_\_\_ :

- (1) La résiliation de bail du 30 août 2011 est annulée.
- (2) Subsidiairement, le bail est prolongé (uniquement et définitivement) pour une durée de six ans, soit jusqu'au 31 décembre 2017.
  - (a) Les locataires ont la possibilité de partir, pendant la période de prolongation, moyennant un préavis de trente jours pour la fin d'un mois.
  - (b) Le contrat de bail est adapté dans le sense (sic) que le loyer mensuel est de CHF 2'875.-, avec effet le 1 janvier 2012.
  - (c) Le propriétaire est débiteur des locataires pour les loyers trop perçues (sic) depuis le 1 janvier 2012."

Le 13 janvier 2012, Z.\_\_\_\_\_, représenté par l'agent d'affaires breveté Jean-Marc Decollogny, a déposé des déterminations en indiquant qu'il formulerait à l'audience les conclusions suivantes :

**I.**

Z.\_\_\_\_\_ est libéré des fins des conclusions de la requête du 22 décembre 2011 déposée par D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ à son égard.

*Reconventionnellement,*

**II.**

La résiliation du bail à loyer portant sur l'appartement de 170 m2 affecté à usage d'habitation sis M. \_\_\_\_\_ à 1261 Marchissy (centre) ainsi que toutes autres dépendances (notamment couvert pour une voiture, la 2<sup>ème</sup> à l'extérieur dans la cour, etc.), signifiée aux demandeurs le 30 août 2011 pour le 31 décembre 2011 par Z. \_\_\_\_\_ est valable.

**III.**

Aucune prolongation de bail n'est accordée aux demandeurs.

**IV.**

Ordre est donné à D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libre de tous occupants et objets leur appartenant, l'appartement mentionné sous ch. II ci-devant, dans un délai de 5 jours dès jugement définitif et exécutoire.

**V.**

Ordre est donné aux agents de la force publique de procéder à l'exécution des mesures figurant sous ch. IV ci-devant, sur simple présentation de la présente décision, portant à son pied la mention de son caractère exécutoire.

**VI.**

D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ sont avisés que les agents de la force publique procéderont au besoin à l'ouverture forcée.

**VII.**

Ordre est donné aux agents de la force publique de prendre, en collaboration avec les autorités administratives compétentes, toutes les mesures nécessaires pour que D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ ne soient pas momentanément sans logement et que leur mobilier ne soit pas déposé sur la voie publique."

Le 13 mars 2012, Z. \_\_\_\_\_, représenté par l'avocat Félix Paschoud, a déposé des déterminations par lesquelles il a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions principales et subsidiaires de la demande d'annulation de résiliation de bail du 22 décembre 2011 et a pris les conclusions reconventionnelles suivantes :

- I. Le bail conclu le 5 décembre 2009 est déclaré nul et de nul effet, subsidiairement annulé;
- II. (A défaut de I) La résiliation du bail à loyer portant sur l'appartement de 170 m2 affecté à usage d'habitation sis M. \_\_\_\_\_, à 1261 Marchissy ainsi que toutes autres dépendances (notamment couvert pour une voiture et 2<sup>e</sup> place de parc) signifiée aux demandeurs le 30 août 2011 pour le 31 décembre 2011 par Z. \_\_\_\_\_ est valable.

- III. La proposition de jugement rendue le 1<sup>er</sup> novembre 2011 par la Commission de conciliation du district de Nyon est confirmée, en ce sens que les locataires s'engagent à quitter irrévocablement leur logement au plus tard au 30 juin 2012, libre de toute personne et de tout objet;
- IV. Ordre est donné aux demandeurs de verser dans les 10 jours dès jugement ou transaction le montant de la garantie bancaire de CHF 9'600 fr. (neuf mille six cents francs), plus intérêts à 5%.
- V. Ordre est donné à D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ de quitter et rendre libre de tous occupants et objets leur appartenant, l'appartement mentionné sous chiffre III. ci-dessus, dans un délai de 5 jours dès jugement définitif et exécutoire.
- VI. Ordre est donné aux agents de la force publique de procéder à l'expulsion de D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_, sur simple présentation du jugement à intervenir portant la mention de son caractère exécutoire.
- VII. D. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_ sont d'ores et déjà avisés que les agents de la force publique procéderont au besoin à l'ouverture forcée des locaux en cas de besoin, tous frais de serrurier étant mis à leur charge.
- VIII. En cas de refus de vider les locaux de leur contenu, Z. \_\_\_\_\_ est d'ores et déjà autorisé à faire évacuer tous meubles et objets par le déménageur de son choix, dans un dépôt de son choix, aux frais des demandeurs.
- IX. Dans l'éventualité où les demandeurs ne reprendraient pas possession de ces meubles et objets dans les 10 jours, le défendeur Z. \_\_\_\_\_ est d'ores et déjà autorisé à en organiser la vente avec la collaboration de l'Office des poursuites, pour couvrir les frais mentionnés aux chiffres VI et VII ci-dessus."

L'audience de jugement a eu lieu le 30 mars 2012, en présence des parties. K. \_\_\_\_\_ et T. \_\_\_\_\_ ont été entendus en qualité de témoins.

## **En droit :**

**1.** Le litige porte principalement sur l'annulation de résiliations de baux à loyer, et, subsidiairement, sur l'octroi d'une unique prolongation de bail d'une durée de six ans. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral, l'appel étant ouvert dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008; RS 272])

En cas de contestation de la validité du congé, la valeur litigieuse est égale au loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1; SJ 2001 I 17 c. 1a; ATF 119 II 147 c. 1, JT 1994 I 205).

En cas de litige relatif à une prolongation du bail, la valeur litigieuse correspond à la totalité du loyer et des charges qui seraient dus entre le moment où le Tribunal a statué et l'échéance de la prolongation de bail demandée (TF 4A\_552/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 c. 1.1 et les arrêts cités).

En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC et aux principes qui viennent d'être exposés, la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile par les locataires qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable à la forme.

**2. a)** L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit (cf. art. 310 CPC). Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2<sup>e</sup> éd., 2010, n° 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance. Son pouvoir d'examen est plein et entier (Hohl, op. cit., n° 2396, p. 435; Spühler, Spühler/Tenchio/Infanger [éd.], Basler Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2010, n. 1 ad art. 311 CPC, qui parle de "vollkommenes Rechtsmittel").

**b)** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte en instance d'appel 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). 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 (JT 2011 III 43).

**3. a)** Dans leur mémoire d'appel, les appelants allèguent toute une série de faits consistant à dire, en bref, que le bailleur était au courant de l'utilisation partiellement professionnelle des locaux loués, que la fille du bailleur, K.\_\_\_\_\_, a eu le 24 août 2011 une altercation avec eux, ce qui constituerait le vrai motif de la résiliation du 30 août 2011, que les motifs de cette résiliation auraient été communiqués tardivement, que les

motifs donnés par le propriétaire après la résiliation ne seraient que des prétextes, qu'ils auraient des difficultés particulières pour trouver un nouveau logement et pour le déménagement, et, enfin, qu'ils seraient la partie la plus faible du contrat.

Les appelants soutiennent en outre que les deux témoins interrogés auraient menti et que leurs déclarations ne seraient pas crédibles.

Par ailleurs, les appelants reprochent à la Présidente de leur avoir refusé un nouvel échange d'écritures. Ils mettent en cause son impartialité, lui reprochant d'avoir violé leur droit à la preuve, méconnu la maxime inquisitoire sociale et retenu des faits non prouvés.

**b)** S'agissant du reproche que les appelants font à la Présidente de leur avoir refusé un nouvel échange d'écritures, ce grief est infondé. En effet, l'art. 246 al. 2 CPC, applicable en procédure simplifiée, permet au tribunal, si les circonstances l'exigent, d'ordonner un échange d'écritures (l'art. 244 CPC ne prévoyant qu'une demande simplifiée), ce qui a été fait. Ce que les appelants ont réclamé, c'est un deuxième échange d'écritures, qui n'avait pas lieu d'être.

Par ailleurs, rien ne permet de retenir que les témoins aient menti et/ou que leurs déclarations ne seraient pas crédibles, ni que la Présidente du Tribunal des baux aurait méconnu le droit à la preuve des appelants, méconnu la maxime inquisitoire sociale ou retenu des faits non prouvés. Pour le reste, les griefs de constatation inexacte des faits soulevés par les appelants se révèlent infondés, les appelants se bornant à présenter leur propre version des faits, qui ne résulte nullement de l'instruction menée en première instance. Pour la plupart, ces griefs se rapportent au demeurant à des faits qui ne sont pas pertinents pour l'issue du litige, comme on le verra lors de l'analyse des questions de fond. Il n'y a donc pas lieu de rectifier l'état de fait du jugement, qui est conforme aux pièces au dossier et aux témoignages.

**4. a)** Sur le fond, les appelants citent à la suite les uns des autres d'innombrables extraits de divers ouvrages de doctrine, s'agissant du droit à la preuve, de la motivation du congé, du congé pour justes motifs de l'art. 266g CO, du congé immédiat pour manque d'égards de l'art. 257f CO, et, enfin, de la prolongation de bail. Ils concluent à l'annulation des résiliations de bail, subsidiairement à l'octroi d'une unique prolongation de bail pour une durée de six ans.

**b)** Il convient tout d'abord de constater que les résiliations de bail signifiées le 30 août 2011 pour le 31 décembre 2011 sont des congés ordinaires, notifiés à chacun des locataires pour l'échéance contractuelle et respectant le délai de résiliation prévu par le contrat de bail à loyer conclu entre les parties le 5 décembre 2009, comme les premiers juges l'ont relevé à juste titre. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions sur le congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO ni celles sur le congé immédiat pour manque d'égards de l'art. 257f CO. La question à trancher est celle de savoir si lesdits congés ordinaires, valablement donnés, doivent être annulés au motif qu'ils ont été donnés par le bailleur parce que les locataires faisaient valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO; cf. c. 5 infra) ou au motif qu'ils contreviennent aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. c. 6 infra).

**5. a)** Les appelants soutiennent que le congé du 30 août 2011 serait un congé de représailles (cf. art. 271a al. 1 let. a CO), parce qu'ils auraient eu une altercation avec la fille du bailleur le 24 août 2011 et que le 26 août 2011, l'appelant a envoyé au propriétaire une lettre qui a reçu pour toute réponse les résiliations litigieuses.

**b)** A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un

congé (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1). Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, Lausanne 2011 [ci-après : Commentaire-SVIT], n. 5 ad art. 271a CO; Conod, Bohnet/Montini [éd.] Commentaire pratique, Droit du bail à loyer, Bâle 2010 [ci-après : CPra-Bail], n. 3 ad art. 271a CO). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 740; Barbey, Commentaire du droit du bail, Chapitre III : Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, n. 80, p. 136) et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1; TF 4C.155/2000 du 30 août 2000 c. 2a, in SJ 2001 I p. 17; Bisang et al., Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., 2008, n. 14 ad art. 271a CO). Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3; Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741).

**c)** En l'occurrence, les appelants n'établissent pas que par leur lettre du 26 août 2011 - dont le contenu est intégralement reproduit dans le jugement attaqué -, ils auraient soumis au bailleur une prétention dérivant de leur bail, alors que l'existence d'une telle prétention doit faire l'objet d'une preuve certaine. Dès lors, l'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO n'entre pas en considération, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal des baux. Au surplus, le bailleur a établi que le véritable motif du congé résidait dans le non-versement de la garantie locative par les demandeurs (cf. c. 6b infra). C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont estimé que le congé n'était pas un congé de représailles.

**6. a)** 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; Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). 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). 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 (TF 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491; ATF 120 II 31; ATF 120 II 105).

Selon l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées, JT 2000 I 194). Toutefois, l'absence de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé, sérieux et objectivement reconnaissable, respectivement un indice de ce que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 c. 4b, JT 2000 I 194; ATF 132 III 737 c. 3.4.2; Barbey, op. cit., nn. 290 et 319 ad art. 271-271a CO; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9<sup>e</sup> séminaire sur le bail à loyer, 1996, p. 22; Higi, Zürcher Kommentar, 4<sup>e</sup> éd. 1995, n. 149 ad art. 271 CO; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, n. 2451, p. 354; Commentaire-SVIT, p. 656; Conod, CPra-Bail, n. 23 ad art. 271 CO et les références citées). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation était légitime, le congé ne peut être annulé (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat; il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A\_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6). S'agissant du fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491; ATF 120 II 105 c. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et les arrêts cités).

Lorsque le bailleur a donné plusieurs motifs de congé, il suffit que l'un d'entre eux ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit valable (TF 4C.365/2006 du 16 janvier 2007 c. 3.2; TF 4C.400/1998 du 23 mars 1999, c. 4a et 4b, publié in mp 1999, p. 195 ss; Conod, CPra-Bail, n. 29 ad art. 271 CO; Commentaire-SVIT, n. 54 ad art. 271 CO). Ainsi, lorsqu'elle constate que l'un des motifs invoqués par le bailleur n'est pas contraire à la bonne foi, l'autorité n'a pas à examiner si les autres motifs invoqués étaient fondés (CACI 24 novembre 2011/367 c. 3c/bb, avec référence à l'arrêt TF 4A\_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.5). Le fait pour le bailleur d'avoir tardé à donner le motif du congé et de s'être même référé à différentes motivations inexactes ne rend pas en soi la résiliation abusive, la seule question pertinente étant celle de savoir si, au moment du congé litigieux, il existait un motif légitime de mettre fin au contrat (TF 4C.85/2006 du 4 juillet 2006 c. 2.2).

L'auteur du congé n'ayant l'obligation de le motiver que si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO), une résiliation qui demeure non motivée malgré la requête du destinataire n'est pas nécessairement abusive; en effet, s'il avait voulu qu'il en soit ainsi, le législateur aurait posé une présomption dans ce sens (TF 4C.170/2004 du 27 août 2004 c. 2.1). A l'inverse, l'absence de motivation ne saurait rester sans

conséquence, au risque de priver l'art. 271 al. 2 CO de toute portée; de même, celui qui attend deux mois avant de motiver le congé court le risque que la résiliation soit considérée comme abusive (TF 4C.170/2004 du 27 août 2004 c. 2.1). Dans le cas où le bailleur tarde à motiver le congé, comme dans le cas où il ne le motive pas du tout, le juge peut – dans le cadre de l'appréciation des preuves – parvenir à la conclusion que le bailleur n'avait aucun motif légitime pour résilier le contrat; cela ne signifie toutefois pas que le fardeau de la preuve soit renversé (TF 4A\_155/2009 du 27 janvier 2010 c. 6.2 et la jurisprudence citée).

**b)** En l'espèce, les appelants ont indiqué dans leur requête du 29 septembre 2011 à la Commission de conciliation qu'ils voulaient connaître la motivation des résiliations de bail qui leur avaient été adressées le 30 août 2011. La Commission de conciliation a alors adressé copie de cette requête au bailleur et a cité les parties à comparaître personnellement à son audience du 1<sup>er</sup> novembre 2011. L'intimé a exposé les motifs des résiliations lors de cette audience. Dès lors que les locataires ne se sont jamais adressés directement à lui pour connaître les motifs du congé avant de saisir la Commission de conciliation et que la procédure de conciliation est orale – sauf lorsque l'autorité ordonne à titre exceptionnel un échange d'écritures préalable (cf. art. 202 al. 2 CPC) –, il ne saurait être fait grief au bailleur d'avoir attendu l'audience de conciliation, fixée à brève échéance, pour indiquer les motifs du congé.

Le bailleur a indiqué aux locataires trois motifs ayant conduit à la résiliation du bail : le non-versement de la garantie locative, la découverte de l'exercice non autorisé d'une activité commerciale par le locataire dans les locaux d'habitation objets du bail ainsi que le comportement des locataires envers leurs voisins. On se bornera à examiner les critiques des appelants à l'encontre du premier motif de la résiliation, à savoir le non-versement par les appelants de la garantie locative, sans se pencher sur celles émises contre les deux derniers motifs, qui reposent quant à elles essentiellement sur une remise en cause des constatations de fait qui est infondée comme vu sous considérant 3b supra. En effet, comme l'a exposé à bon droit le Tribunal des baux, le bail

conclu entre les parties le 5 décembre 2009 prévoit la constitution d'une garantie locative de 9'600 fr., soit l'équivalent de trois mois de loyer net. Le bailleur a en vain réclamé oralement son versement auprès des appelants à plusieurs reprises depuis le début du bail. Les appelants l'ont d'ailleurs admis, mais ont exposé ne pas avoir réellement pris au sérieux les demandes orales de l'intimé, estimant qu'une mise en demeure écrite préalable était nécessaire pour qu'ils s'exécutent. Or cet argument n'est pas pertinent, dans la mesure où la constitution d'une garantie locative est prévue contractuellement et qu'en procédant à une résiliation ordinaire pour le motif du non-versement de cette garantie, le bailleur n'avait pas à mettre en demeure les demandeurs par écrit, contrairement aux règles qui prévalent en matière de résiliation anticipée (cf. art. 257d al. 1 et 257f al. 3 CO). Il s'ensuit que le premier motif de résiliation invoqué par le bailleur, à savoir le non-versement de la garantie locative par les appelants, n'apparaît pas abusif. Dès lors qu'au moment des congés litigieux, il existait ainsi au moins un motif légitime de mettre fin au contrat, les congés sont valables, sans qu'il y ait besoin d'examiner si les autres motifs invoqués étaient fondés.

**7. a)** Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la

résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 c. 3b; Lachat, op. cit., p. 771).

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 135 III 121 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446).

Saisi d'une demande de prolongation de bail, le juge doit d'abord, vu le texte de l'art. 272 al. 1 CO, examiner s'il existe des conséquences pénibles, les éventuelles recherches de locaux de remplacement devant être prises en compte à ce stade. Le locataire qui s'adresse au juge pour la première fois ne peut exiger une prolongation de bail qu'à la condition d'avoir entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, à savoir ne pas rester inactif ou renoncer à trouver de nouveaux locaux; toutefois, on ne peut formuler à son égard les mêmes exigences que pour celui qui a déjà bénéficié d'une prolongation (ATF 116 II 446; ATF 105 II 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254). A défaut de réalisation de la condition de l'existence de conséquences pénibles, le juge n'a pas à procéder à la balance entre les intérêts du bailleur et du locataire et doit rejeter la demande de prolongation (CREC 27 janvier 2006/238; Commentaire-SVIT, n. 15 ad art. 272 CO, p. 693; Weber, Basler Kommentar, 5<sup>e</sup> éd. 2011, n. 3 ad art. 272 CO, p. 1621; *contra* : Lachat, op. cit., note infrapaginale n. 40, p. 771 et les références citées). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, p. 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, tels que l'obligation

de déménager (CdB 2001, p. 41). En effet, quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 105 II 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254; TF 4A\_452/2010 du 22 novembre 2010 c. 3). 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 logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2764, p. 406).

La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 133 III 201 c. 5.4; ATF 125 III 226 c. 4b; TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1; TF 22 novembre 2010, 4A\_452/2010). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur

d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778; Conod, CPra-Bail, n. 44 ad art. 272 CO). Quant au locataire, il doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, et cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 125 I 226 c. 4c; ATF 110 II 249 c. 4, JT 1985 I 261; ATF 116 II 446 c. 3a; Lachat, op. cit., p. 782 et les références citées).

L'art. 272b al. 1 CO permet de prolonger un bail d'habitation de quatre ans au maximum et précise que, dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées. La loi permet ainsi deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2737, p. 403). L'octroi d'une première prolongation, en lieu et place d'une unique prolongation, ne se justifie que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A\_621/2009 du 25 février 2010 c. 2.4.2). Une prolongation unique est en particulier indiquée lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (Commentaire-SVIT, n. 6 ad art. 272b CO).

**b)** En l'espèce, les premiers juges ont admis que les résiliations du bail avaient des conséquences pénibles pour les appelants et ont correctement effectué la pesée des intérêts en présence. Ainsi, le bail liant les parties a débuté le 1<sup>er</sup> janvier 2010, de sorte que les locataires occupaient les lieux depuis un an et huit mois lorsque leur contrat a été résilié en date du 30 août 2011 et que l'on ne saurait ainsi considérer que le bail - qui a été conclu initialement pour une durée d'une année et se renouvelait ensuite pour une année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance, et ainsi de suite d'année en année - a eu une durée importante. Par ailleurs, les appelants

n'établissent pas avoir créé un enracinement particulier dans le quartier. S'agissant de leur situation financière, les appelants font l'objet de plusieurs poursuites, respectivement actes de défaut de biens, pour plus d'une centaine de milliers de francs chacun. La faillite de l'appelant a été prononcée à deux reprises, soit en 1994 et en 2006, celui-ci continuant toutefois son activité, et il ressort des déclarations d'impôt produites que l'appelant n'a déclaré aucun revenu ni fortune imposable pour les années 2009 et 2010. Quant à l'appelante, elle a été taxée au niveau cantonal et communal sur la base d'un revenu annuel de 25'324 fr. en 2009 et sur un revenu annuel de 24'724 fr. en 2010. Il ressort des certificats médicaux produits, d'une part, que l'appelante, née le [...] 1936, présente une mobilité réduite et, d'autre part, que l'appelant, né le [...] 1944, souffre de douleurs thoraciques fréquentes déclenchées par l'effort ou le stress. S'agissant de l'intimé, retraité, ses décisions de taxations de 2010 et 2011 indiquent un revenu annuel de près de 150'000 fr. et une fortune d'environ 1'000'000 fr., dont des biens immobiliers. Il y a lieu de considérer l'intimé comme un bailleur occasionnel dans la mesure où seul l'immeuble en cause, comprenant trois appartements, est loué par ses soins, et qu'il s'occupe au demeurant lui-même de la gérance de l'immeuble, aidé de sa fille et de l'époux de celle-ci. Par ailleurs, l'intimé, né le [...] 1922, voit son état de santé se fragiliser, ayant été victime d'une crise cardiaque peu après l'audience de conciliation du 1<sup>er</sup> novembre 2011. Si la pénurie de logement qui sévit dans l'arrondissement de La Côte est notoire, les appelants n'ont cependant effectué aucune démarche de relocation après avoir reçu les congés litigieux, alléguant s'en être abstenus dans la mesure où ils concluaient principalement à l'annulation du congé. Or, selon la jurisprudence, le fait de conclure à l'annulation du congé ne les affranchissait pas de leur devoir de chercher un nouveau logement dès la réception du congé, ce d'autant moins que l'autorité de conciliation, dans sa proposition de jugement, n'a pas annulé le congé et a octroyé une unique prolongation de bail de six mois aux appelants.

**c)** En définitive, la Cour de céans ne peut que partager l'appréciation des premiers juges selon laquelle, si la pénurie de logement, leur situation financière obérée et leur état de santé justifient l'octroi

d'une prolongation de bail aux appelants, l'absence d'enracinement de ces derniers dans la localité en cause, la brève durée du bail, l'absence de recherches de locaux de remplacement, leur comportement envers leurs voisins durant la location et la situation personnelle de l'intimé plaident cependant en faveur d'une courte prolongation. Par ailleurs, contrairement à ce que plaident les appelants, il n'y a pas lieu de tenir compte, pour apprécier la durée de la prolongation, de leur activité professionnelle dans les locaux loués, dès lors que celle-ci n'était pas autorisée. Dans ces circonstances, une unique prolongation de neuf mois (soit jusqu'au 30 septembre 2012), telle qu'accordée par les juges de première instance, était parfaitement adéquate et peut être confirmée. Les appelants ont au demeurant bénéficié d'une prolongation de fait supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à la procédure d'appel (cf. CACI 4 juillet 2012/311 c. 4b).

**8.** En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

La requête d'assistance judiciaire partielle des appelants, tendant à l'exonération d'avances et de frais judiciaires (art. 118 al. 1 let. a et b CPC), est admise, dans la mesure où l'appel n'était pas d'emblée dépourvu de toutes chances de succès (art. 117 let. b CPC) et où les appelants ont apporté la preuve de leur indigence (art. 117 let. a et 119 al. 2 CPC).

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'080 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) pour les appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), sont laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC), les appelants étant astreints au paiement d'une franchise mensuelle de 50 fr. dès et y compris le 1<sup>er</sup> décembre 2012. Les appelants sont tenus, solidairement entre eux, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires de deuxième instance.

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

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.** La requête d'assistance judiciaire partielle des appelants D.\_\_\_\_\_ et H.\_\_\_\_\_ est admise, les bénéficiaires étant exonérés des avances et des frais judiciaires.
- IV.** Les appelants sont astreints, solidairement entre eux, à payer une franchise mensuelle de 50 fr. (cinquante francs) dès et y compris le 1<sup>er</sup> décembre 2012, à verser auprès du Service juridique et législatif, case postale, 1014 Lausanne.
- V.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'080 fr. (trois mille huitante francs) pour les appelants, sont laissés à la charge de l'Etat.
- VI.** Les bénéficiaires de l'assistance judiciaire sont tenus, solidairement entre eux, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires de deuxième instance.
- VII.** Il n'est pas alloué de dépens.

**VIII.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 26 novembre 2012

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 Félix Paschoud, avocat (pour Z. \_\_\_\_\_),
- M. D. \_\_\_\_\_,
- Mme H. \_\_\_\_\_.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), 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 :