

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 septembre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mme Charif Feller, juge et Mme Cherpillod, juge suppléant,
Greffier : Mme Logoz

Art. 59 al. 2 CPC ; 266a al. 1, 266m, 266n, 266o, 271 al. 1, 271a al. 1 let. e, 272 al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par et **B.V.**_____, à Penthalaz, demandeurs, contre le jugement rendu le 27 août 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **S.**_____, à Zurich, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 27 août 2014, dont les considérants ont été adressés pour notification aux conseils des parties le 5 mai 2015 et reçus par eux le lendemain, le Tribunal des baux a dit que les résiliations de bail anticipées adressées par la défenderesse S._____ aux demandeurs A.V._____ le 18 juillet 2013 pour le 31 août 2013, relatives à un appartement de trois pièces et demie ainsi qu'à deux places de parc, sis [...], à [...], sont inefficaces (I), que les résiliations de bail notifiées par la défenderesse aux demandeurs le 29 juillet 2013 pour le 31 octobre 2013, relatives aux objets mentionnés sous chiffre I ci-dessus, sont valables (II), qu'une seule et unique prolongation des baux portant sur les objets mentionnés au chiffre I ci-dessus est accordée aux demandeurs au 31 octobre 2015 (III), qu'ordre est donné aux demandeurs de quitter et rendre libres de tout objet et de tout occupant l'appartement de trois pièces et demie qu'ils occupent [...], à [...], ainsi que la cave qui en dépend, ce au plus tard à la date mentionnée au chiffre III ci-dessus, la défenderesse étant autorisée, passé ce délai, à avoir recours à l'Huissier du Tribunal des baux pour que celui-ci procède, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, à l'exécution forcée du jugement, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux (IV), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (V) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées dans la mesure où elles sont recevables (VI).

En droit, les premiers juges ont considéré que l'argumentation des demandeurs en plaidoiries selon laquelle les congés extraordinaires donnés le 18 juillet 2013 pour le 31 août 2013 seraient nuls en vertu de l'art. 266o CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) au motif qu'il ne ressortirait pas du dossier de la cause que ces résiliations auraient été adressées à chacun d'eux était peu vraisemblable et téméraire, l'avocate des demandeurs ayant notamment produit les deux formules de résiliation auprès de l'autorité de conciliation. S'agissant toujours de ces congés extraordinaires donnés en application de l'art. 257f al. 3 CO, ils ont jugé que les demandeurs avaient violé leur devoir de diligence au sens de

cette disposition, qu'un avertissement écrit leur avait été adressé et que la demanderesse avait persisté à manquer d'égards envers ses voisins, en particulier la locataire T._____. Son attitude après l'avertissement écrit n'atteignait toutefois pas un degré de gravité suffisante pour considérer que le maintien des baux était devenu insupportable au point de justifier un congé mettant fin à ces relations contractuelles de façon anticipée et sans prolongation possible. Les premiers juges ont ainsi considéré que les résiliations extraordinaires signifiées aux demandeurs le 18 juillet 2013 étaient inefficaces. S'agissant des congés ordinaires donnés le 29 juillet 2013 pour le 31 octobre 2013, ils ont estimé qu'ils ne l'avaient pas été durant les trois ans à compter de la fin de la première procédure de conciliation ayant opposé les parties en 2010 ; ils n'étaient dès lors pas annulables en vertu de l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO. Ils ne l'étaient pas plus en vertu de l'art. 271 al. 1 CO, disposant que les congés sont annulables lorsqu'ils contreviennent aux règles de la bonne foi, dès lors qu'ils étaient fondés sur un motif sérieux. Après avoir procédé à la pesée des intérêts de chacune des parties, les premiers juges ont accordé aux demandeurs une prolongation unique de leurs baux de deux ans.

B. Par acte du 5 juin 2015 adressé à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, A.V._____ ont fait appel du jugement du 27 août 2014 en concluant, sous suite de frais et dépens, au constat de la nullité des congés donnés les 18 juillet 2013 et 29 juillet 2013. A titre subsidiaire, ils ont requis la réforme des chiffres II à IV du dispositif de cette décision, les chiffres I et VI étant maintenus pour le surplus, en ce sens que les résiliations de bail données le 29 juillet 2013 et les chiffres III et IV du dispositif sont annulés. A titre plus subsidiaire, ils sollicitent que le dispositif précité soit réformé en ce sens qu'une prolongation des baux leur est accordée jusqu'au 31 octobre 2017 et le ch. IV du dispositif précité annulé.

Les appelants ont produit un onglet de pièces sous bordereau.

L'intimée S._____ n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. Les locataires A.V._____ ont conclu avec la bailleresse S._____, représentée par la gérance L._____, un bail portant sur un appartement de trois pièces et demie sis dans l'immeuble [...], à [...]. Commençant le 1^{er} avril 2009 pour finir le 1^{er} avril 2011, ce contrat se renouvelait de mois en mois, sauf avis de résiliation donné et reçu par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'échéance. Le loyer mensuel net de ce logement s'élevait à 1'605 fr., acompte de charges par 245 fr. en sus.

Les parties étaient également liées par des baux portant sur deux places de parc.

2. a) Le 25 novembre 2009, A.V._____ ont déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du Gros-de-Vaud une requête visant à la « consignation du loyer ». Cette autorité a tenu une audience le 14 janvier 2010. D'entente entre les parties, la cause a été suspendue jusqu'au 26 février 2010. La conciliation n'ayant pas abouti, cette autorité a rendu le 16 avril 2010 une décision dont la teneur est la suivante :

- « - Les loyers consignés, décembre 2009 à avril 2010, soit Fr. 9250.--, restent consignés jusqu'à parfaite exécution des travaux, reconnue par les parties.
- Dès le 1^{er} mai 2010, le loyer est payé par les locataires au propriétaire, sous déduction de 20% (Fr. 321.--), soit un loyer mensuel net de Fr. 1284.-- + acompte de charges Fr. 245.--, ce jusqu'à exécution parfaite des travaux. La réduction de 20% étant octroyée pour défauts de la chose louée.
- En outre, dès l'exécution des travaux, il sera procédé à la déconsignation des loyers de la manière suivante :
 - Fr. 1926.-- (6 mois à Fr. 321 fr., soit novembre 2009 à avril 2010) en faveur des locataires,
 - Le solde, soit Fr. 7324.-- en faveur du propriétaire. »

b) Le 6 septembre 2010, la commission de conciliation précitée a établi un « avenant » dont l'intitulé indiquait qu'il faisait partie intégrante du procès-verbal du 16 avril 2010. Sans audition postérieure à cette dernière date, ni requête apparente de l'une ou l'autre partie, elle a relevé qu'il ressortait du relevé du compte de consignation fourni par les locataires que les loyers avaient été consignés sans les charges. Au vu du montant des premiers (1'605 fr.) et des deuxièmes (245 fr.), elle a indiqué qu'il y avait dès lors lieu de « rectifier » le procès-verbal susmentionné, en ce sens qu'elle « confirm[ait] » par là la réalité des montants indiqués ci-après, sans ouvrir les voies de recours. Elle a ainsi repris les montants indiqués dans sa décision du 16 avril 2010, réduisant le montant consigné de 9'250 fr. à 8'025 fr. et précisant cette fois qu'il s'agissait des « loyers nets ». Elle a également rectifié la répartition de ce premier montant après exécution des travaux, la somme due aux appelants restant inchangée (1'926 fr.), celle en faveur de l'intimée étant réduite de 7'324 fr. à 6099 francs.

3. a) Il ressort d'une ordonnance pénale du 22 juin 2012 que la fille des locataires, C.V._____, alors qu'elle vivait chez eux, s'est rendue le 25 décembre 2011 chez leur voisine T._____, vivant au-dessus de leur appartement, avec un couteau de cuisine et l'a menacée de la « crever » si elle n'arrêtait pas de faire du bruit, la traitant de « salope ». Le jour même, après que T._____ avait fait appel aux forces de l'ordre et alors que celles-ci étaient à son domicile, C.V._____ a à nouveau insulté T._____ en lui demandant : « Combien de bites avez-vous sucées pour vous payer cet appartement ? ».

Durant l'audience de conciliation tenue le 22 février 2012 par le Ministère public, T._____ a déclaré que, le 25 décembre 2011, elle avait cru mourir et que depuis sa fille de deux ans avait peur de sortir de l'appartement. Elle s'est également plainte que quelqu'un avait tapé les 23 et 25 janvier 2012 au plafond du dessous pour lui faire comprendre qu'elle faisait du bruit et a indiqué que le 26 janvier 2012, B.V._____ avait tapé contre l'ascenseur. T._____ avait tenté de discuter mais s'était faite insulter. C.V._____ a justifié ses actes par son état

d'exténuation dû à son travail. Après cette affaire, la prénommée a déménagé de chez ses parents, ayant conclu dès le 1^{er} février 2012 un contrat de bail pour un appartement sis à [...].

b) Par courrier du 6 février 2012, Q._____, voisin de T._____, a écrit au procureur en charge de l'affaire pénale susmentionnée. Dans cette missive, il l'a informé qu'alors qu'il se trouvait le 26 janvier 2012 chez la prénommée pour garder la fillette de celle-ci pendant qu'elle descendait à la cave, il avait entendu des bruits émanant du sol et ressemblant à un manche à balai frappant de pleine force le plafond du dessous, entre cinq et neuf fois environ. Comme T._____ ne revenait pas, il est sorti de l'appartement et a constaté qu'une altercation était en cours aux étages inférieurs, entre B.V._____ à l'extérieur de l'ascenseur, T._____ et les locataires du troisième étage dans celui-ci. Une fois rentrée, T._____ s'est montrée très perturbée par cette « joute verbale ».

c) T._____ a été reconnue en qualité de victime, au sens de l'art. 1 al. 1 LAVI (loi fédérale du 23 mars 2007 sur l'aide aux victimes d'infractions ; RS 312.5), dans la procédure pénale précitée, qui s'est terminée par la condamnation de C.V._____. Dans son courrier du 23 janvier 2014, [...], intervenant LAVI qui a accompagné T._____, a attesté du climat délétère, détestable et toxique, voire de terreur, mis en place par C.V._____ et notamment aussi sa mère, de la nocivité de ce climat pour T._____ et des efforts que celle-ci avait dû déployer pour en être le moins possible affectée.

4. Par courriel du 21 février 2012 à T._____, I._____, qui louait l'appartement de la prénommée avant elle, a indiqué que B.V._____ était montée un soir dans son appartement et avait dit à son neveu âgé de quatre ans que « c'était un petit connard et qu'il la faisait chier », ce sans raison apparente. I._____ a également confirmé avoir vu B.V._____ se moucher, puis mettre le mouchoir dans la boîte aux lettres de la première. B.V._____ a également tapé un soir dans le store de la cuisine avec un balai, sans raison. I._____ indiquait dans ce courriel que

vivre au-dessus de l'appelante était invivable car « on ne savait jamais ce qu'elle allait nous faire ».

5. a) Par courrier du 30 août 2012, la régie L._____ a informé T._____ qu'elle avait reçu des plaintes à son encontre relatives à son comportement dans l'immeuble en question. Elle lui demandait de respecter l'art. 10 des règles et usages locatifs du Canton de Vaud (ci-après : RULV) stipulant que « Dans l'usage de la chose louée, le locataire est tenu d'avoir pour les personnes occupant l'immeuble les égards qui leur sont dus. Il évite tout acte troublant le bon voisinage ou choquant les us et coutumes de l'endroit. »

b) Le 11 septembre 2012, T._____ a écrit à cette régie pour l'informer qu'elle avait été attaquée à son domicile par la fille de A.V._____ et que malgré le jugement rendu en sa faveur, la famille A.V._____ continuait à la persécuter et à propager des propos infondés sur le bruit qu'elle ferait. Elle précisait travailler comme infirmière à 60% et que sa fille dormait souvent chez son père ou ses grands-parents, respectivement se couchait entre 20 heures 30 et 21 heures et dormait de 12 à 15 heures. Elle demandait à la régie de mettre fin aux agissements de cette famille.

c) Par courrier du 18 octobre 2012, la régie L._____ a informé A.V._____ que T._____ lui avait fait part du comportement extrêmement violent de leur fille, corroboré par une ordonnance pénale. Compte tenu de ces faits gravissimes, L._____ mettait les époux A.V._____ en demeure de se comporter à l'avenir de manière irréprochable et de respecter l'art. 10 RULV précité.

d) Par courrier du 26 juin 2013 à la régie L._____, T._____ s'est plainte de plusieurs comportements d'B.V._____, indiquant que la situation restait insupportable depuis l'agression du 25 décembre 2011 et que la prénommée avait pris le relais de sa fille depuis le déménagement de cette dernière. Tout d'abord, T._____ se plaignait de devoir laisser baissés les stores qui donnaient sur le vis-à-vis des époux A.V._____.

sauf quoi B.V._____ allait dans son jardin et la regardait intensément ou lui faisait des grimaces. Le 23 juin 2013, alors que T._____ avait les stores fermés, mais la fenêtre de sa chambre à coucher ouverte, B.V._____ n'avait cessé de dire « bla bla bla » alors que T._____ était au téléphone. T._____ s'était rendue dans la cuisine pour entrouvrir les stores, B.V._____ était alors venue sous sa fenêtre la regarder en continuant de dire « bla bla bla ». T._____ avait ouvert la fenêtre pour lui demander quel était son problème. Celle-ci l'avait insultée et A.V._____ avait ajouté qu'au moins elle, elle avait un homme. Le père de T._____ était présent dans le salon. Cette dernière avait refermé les stores et fenêtres après.

Toujours dans ce courrier du 26 juin 2013, T._____ se plaignait qu'B.V._____ tapait dans les murs sans raison, l'injuriait lorsque la fille de T._____, âgée de trois ans, lui disait « bonjour » dans les corridors et la regardait fixement depuis son balcon lorsqu'elle allait avec sa fille à la place de jeux. Après l'agression du 25 décembre 2011, B.V._____ était également descendue au rez-de chaussée de l'immeuble, après avoir tapé violemment dans les murs, pour insulter T._____ devant les voisins du dessus et leur demander comment ils pouvaient la supporter. T._____ remettait également un courriel des anciennes locataires de son appartement indiquant les incidents survenus avec B.V._____ lorsqu'elles habitaient l'immeuble et demandait à la régie de faire cesser ces agissements.

e) Par courriel du 12 septembre 2013 à la régie L._____, T._____ a encore dénoncé divers agissements d'B.V._____ et de sa fille survenus au cours des mois de juillet et août 2013, allant du commentaire déplacé à l'injure, en passant par le fait pour B.V._____ de regarder fixement T._____ chez elle, lorsque cette dernière ne fermait pas ses stores.

f) Le 21 octobre 2013, Z._____, père de T._____, a adressé à la régie L._____ un courrier confirmant avoir été dans l'appartement de sa fille le 23 juin 2013, ainsi que l'épisode du « bla bla bla » tel

qu'exposé par T._____ dans son courrier du 26 juin 2013. Z._____ avait à cette occasion dit à sa fille qu'elle devait informer la régie de cette situation au plus vite, car elle ne pouvait plus vivre stores et fenêtres constamment fermés. Le lendemain, il était retourné chez sa fille et avait ouvert stores et fenêtres. B.V._____ était alors sortie sur sa pelouse, tout en marmonnant des choses et avait regardé fixement chez T._____ sans aucune gêne. Z._____ ajoutait que lorsqu'ils mangeaient avec son épouse chez sa fille, il avait entendu des coups au plafond ou dans les murs.

6. a) Par courrier recommandé du 18 juillet 2013, la bailleresse S._____, par son représentant, a signifié à B.V._____ que le maintien du bail était devenu impossible au vu de son comportement. Malgré les diverses mises en demeure qui lui avaient été adressées, elle n'avait pas modifié son attitude à l'égard de T._____ et persistait dans ses agissements. Le représentant de l'intimée annonçait avoir reçu pour instruction de résilier les baux d'B.V._____, la résiliation de ses baux lui étant notifiée par envoi séparé, sur formule officielle, pour l'échéance du 31 août 2013 conformément à l'art. 257f CO. Il indiquait se prévaloir de la présente et l'adresser sous pli recommandé ainsi que par pli séparé à A.V._____. Le motif indiqué dans les notifications de résiliation de bail adressées aux prénommés était : « Résiliation extraordinaire au sens de l'art. 257f CO ».

b) Par courrier recommandé du 29 juillet 2013 adressé à A.V._____, la bailleresse, par son représentant, a annoncé que « par surabondance de droit », il résiliait leurs baux pour leur prochaine échéance contractuelle. Le motif invoqué dans la notification de résiliation de bail adressée à A.V._____ pour le 31 octobre 2013 était : « Résiliation ordinaire pour la prochaine échéance contractuelle selon votre contrat. La présente résiliation est formulée par surabondance de droit, votre bail étant déjà résilié selon l'art. 257f CO pour le 31 août 2013 ».

7. Par requête du 30 juillet 2013 au nom de A.V._____, portant la signature des deux prénommés, ceux-ci ont saisi la Commission

de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture du Gros-de-Vaud. Une requête complémentaire a été adressée à cette autorité par le conseil constitué des appelants, en leurs deux noms, le 15 août 2013.

La conciliation tentée à l'audience du 31 octobre 2013 n'ayant pas abouti, la Commission préfectorale de conciliation a rendu le même jour une proposition de jugement, disposant notamment que la résiliation ordinaire donnée le 29 juillet 2013 avec effet au 31 octobre 2013 était valable et acceptée et qu'une seule et unique prolongation était accordée à la partie locataire au 31 octobre 2015. Les époux A.V. _____ ayant formé opposition à la proposition de jugement, la Commission préfectorale de conciliation leur a délivré une autorisation de procéder le 6 novembre 2013.

8. a) Par requête adressée le 2 décembre 2013 au Tribunal des baux, A.V. _____ et B.V. _____ ont pris les conclusions suivantes :

« PRINCIPALEMENT

I. Constater que le congé extraordinaire du 18 juillet 2013, notifié au plus tôt le 19 juillet 2013 à Madame et Monsieur B.V. _____ et A.V. _____ par L. _____, au nom et pour le compte de S. _____, portant sur un appartement de 3 pièces et demi, ainsi que sur deux places de parc, sis [...], à [...], est nul ;

II. Constater que le congé ordinaire du 29 juillet 2013, notifié au plus tôt le 30 juillet 2013 à Madame et Monsieur B.V. _____ et A.V. _____ par L. _____, au nom et pour le compte de S. _____, portant sur un appartement de 3 pièces et demi, ainsi que sur deux places de parc, sis [...], à [...], contrevient aux règles de la bonne foi ;

III. Annuler le congé ordinaire du 29 juillet 2013, notifié au plus tôt le 30 juillet 2013 à Madame et Monsieur B.V. _____ et A.V. _____ par L. _____, au nom et pour le compte de S. _____, portant sur un appartement de 3 pièces et demi, ainsi que sur deux places de parc, sis [...], à 1305 [...];

SUBSIDIAIREMENT

IV. Ordonner la prolongation des contrats de bail conclus entre Madame et Monsieur B.V. _____ et A.V. _____ et S. _____, portant sur un appartement de 3 pièces et demi, ainsi que sur deux places de parc, sis [...], à [...], pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 31 octobre 2017 ;

PLUS SUBSIDIAIREMENT ENCORE

V. Ordonner la prolongation des contrats de bail conclus entre Madame et Monsieur B.V._____ et A.V._____ et S._____, portant sur un appartement de 3 pièces et demi, ainsi que sur deux places de parc, sis [...], à [...]. »

b) Le 17 février 2014, S._____ a déposé une réponse dont les conclusions ont la teneur est la suivante :

« PRINCIPALEMENT

I. Que les conclusions I. à V. de A.V._____ et B.V._____ sont purement et simplement rejetées ; la proposition de jugement déployant ses pleins effets.

RECONVENTIONNELLEMENT
PRINCIPALEMENT

II Constaté que le congé ordinaire signifié le 29 juillet 2013 pour le 31 octobre 2013 est valable.

III Qu'en conséquence, ordre est donné à A.V._____ et B.V._____ de quitter et rendre libre, de toute personne et de tout objet, l'appartement de 3,5 pièces qu'ils occupent au [...], à [...], ainsi que la cave qui en dépend ; à défaut, ils y seront contraints par voie de mesures d'exécution forcée que le Tribunal des Baux voudra bien déterminer conformément aux art. 236 al. 3 et 337 CPC.

RECONVENTIONNELLEMENT
SUBSIDIAIREMENT

IV Constaté que le congé extraordinaire signifié le 18 juillet 2013 pour le 31 août 2013 est valable.

V Qu'en conséquence, ordre est donné à A.V._____ et B.V._____ de quitter et rendre immédiatement libre, de toute personne et de tout objet, l'appartement de 3,5 pièces qu'ils occupent au [...], à [...], ainsi que la cave qui en dépend ; à défaut, ils y seront contraints par voie de mesures d'exécution forcée que le Tribunal des Baux voudra bien déterminer conformément aux art. 236 al. 3 et 337 CPC. »

c) B.V._____ et B.V._____, assistés de l'avocate Flore Primault, ont comparu à l'audience du 3 avril 2014. S._____, dispensée de comparution personnelle, était représentée par l'agent d'affaires breveté Thierry Zumbach, accompagné de [...], gérant d'immeubles auprès de L._____. Les parties, ainsi que les témoins J._____, F._____, T._____, Q._____ et I._____ ont été entendus. A la reprise

de l'audience le 21 août 2014, les parties ont à nouveau été interrogées sur les faits de la cause ; le Tribunal des baux a en outre procédé à l'audition du témoin Z._____.

J._____, concierge de l'immeuble, a déclaré que les époux A.V._____ n'avaient rencontré aucun problème avec des voisins, sauf avec T._____. B.V._____ d'une part et T._____ d'autre part étaient venues se plaindre du comportement de l'autre, sans qu'elle n'ait aucun élément pour attester de la véracité de leurs dires. T._____ n'avait pas eu de problèmes avec d'autres locataires.

Le témoin F._____ est la soeur de A.V._____. Invitée chez lui entre six et dix mois après l'emménagement de son frère, elle a déclaré qu'il y avait comme un troupeau d'éléphants qui marchait dans l'appartement du dessus. F._____ a ajouté avoir été chez les époux A.V._____ le 23 juin 2013. Après le repas, vers 14h 30, ces derniers parlaient dans le jardin, en-dessous d'une des fenêtres de T._____. Celle-ci était sortie sur le balcon comme une furie, en apostrophant l'appelante à propos du fait qu'ils seraient en train de discuter d'elle. F._____ a déclaré en avoir été choquée. Selon le témoin, T._____ était ensuite retournée dans son appartement en disant « au moins, moi, je baise », B.V._____ n'avait rien répondu et n'avait notamment pas insulté T._____, A.V._____ avait répliqué « ma femme aussi, elle baise ». F._____ a également déclaré avoir entendu « parfois » des bruits de pas, comme ceux susdécrits, la dernière fois le 22 mars 2014, entre 18 h. et 22 heures. Elle a indiqué que depuis le jardin, sur lequel donnait la cuisine et qui était à l'usage exclusif des époux A.V._____, on pouvait voir dans l'appartement de T._____.

Le témoin T._____ a expliqué qu'elle habitait dans l'immeuble depuis le 1^{er} septembre 2011. Elle avait repris cet appartement de I._____, qui avait connu avec les époux A.V._____ les problèmes qu'elle relatait dans son courriel du 21 février 2012 précité. T._____ avait eu des difficultés avec cette famille quasiment depuis qu'elle avait emmenagé, à savoir depuis fin septembre ; il y avait des

coups au plafond, essentiellement le soir, vers 19 h. - 20 heures. Cela s'était produit sept ou huit fois sur trois mois, sans qu'il y ait une autre tentative de communication. Il y avait eu ensuite les événements du 25 décembre 2011, à la suite desquels elle avait déposé plainte pénale contre C.V._____, fille de ses voisins, puis l'altercation du 26 janvier 2012 à laquelle avait assisté son voisin Q._____. B.V._____ était arrivée en lui disant qu'elle était en train de « l'emmerder » et de l'empêcher de souper et avait demandé aux voisins avec qui elle discutait : « vous la supportez celle-là ? ». Ses voisins lui avaient répondu qu'il fallait qu'elle se fasse soigner ; c'est là qu'elle avait compris que ces voisins devaient avoir eu des problèmes avec elles. A l'audience de conciliation devant le procureur du Ministère public le 22 février 2012, elle avait constaté qu'il n'était pas possible de discuter avec la famille A.V._____, B.V._____ lui ayant « aboyé dessus » lors de la suspension d'audience en lui reprochant qu'elle faisait du bruit, qu'elle déplaçait des meubles, ce qu'elle contestait. Elle vivait avec une fillette qui marchait et courait comme tous les enfants de son âge. Vu l'attitude de la famille A.V._____, elle avait maintenu sa plainte. Les choses ne s'étaient ensuite pas calmées. Après avoir reçu un avertissement de la régie L._____ le 30 août 2012, elle l'avait informée par courrier du 11 septembre 2012 de ce qui s'était passé avec ses voisins. Il n'y avait pas eu de problème en hiver, hormis le fait qu'elle dormait mal et qu'elle avait peur, tout comme sa fille, de croiser ses voisins ; elle ne sortait pas dans le couloir si elle entendait du bruit à l'étage inférieur. Les difficultés avaient repris au printemps 2013, telles que relatées dans son courrier du 26 juin 2013 et son courriel du 12 septembre 2013 à la régie. C'était principalement sa chambre à coucher et la cuisine qui donnaient sur le jardin et elle laissait pendant les beaux jours les stores fermés pour éviter les intrusions. En ce qui concerne l'altercation du 23 juin 2013, elle confirmait ce qu'elle avait écrit dans son courrier du 26 juin suivant à la régie : elle avait vu dans le jardin B.V._____ et entendu A.V._____ ; elle avait ouvert le store et elle avait demandé à la prénommée quel était son problème mais elle ne l'avait pas insultée ; elle contestait dès lors le témoignage de F._____ à ce propos. La fille des époux A.V._____ avait déménagé mais elle avait pu constater en été qu'elle était souvent chez ses parents ; elle n'avait plus

eu de problèmes avec elle, sauf à une reprise où elle avait eu l'impression qu'elle se moquait d'elle quand elle l'avait croisée à cinquante mètres. Depuis fin septembre 2013, elle n'avait plus eu de problèmes avec la famille A.V._____; c'était l'hiver, soit une période où elle avait moins l'occasion de la croiser. Le témoin a encore expliqué qu'elle avait pris l'initiative de contacter I.____ pour savoir ce qu'elle avait vécu personnellement avec la famille B.V._____. Elle avait connu la prénommée dans le cadre de son activité professionnelle et celle-ci lui avait signalé que son appartement allait se libérer. Elle avait demandé à I.____ de mettre par écrit ce qu'elle lui avait relaté lors de leur conversation téléphonique afin de s'en prévaloir. Elle n'avait pas signalé l'altercation du 26 janvier 2012 à la gérance, car la procédure pénale était engagée, mais elle avait rapporté cet incident dans des écrits ultérieurs à la gérance.

Le témoin Q.____ est l'ex-ami intime de T.____. Lors de son audition, il a confirmé le contenu de son courrier du 6 février 2012 adressé au procureur du Ministère public. Il a également indiqué que la prénommée avait fait des efforts en ce sens qu'elle avait acheté plusieurs tapis qu'il avait lui-même posés. Il a indiqué que selon lui un enfant en bas âge faisait forcément du bruit mais que la fille de T.____ n'était pas turbulente et se couchait vers 20 h 30 - 21 heures.

Le témoin Z.____ est le père de T.____. Il a indiqué que celle-ci avait été agressée au couteau le 25 décembre 2011 par la fille des appelants. Peu avant l'audience, en août 2014, alors que les parents de T.____ se trouvaient dans son appartement, la fille des époux A.V.____ avait nargué, c'est-à-dire fixé du regard la mère de T.____ puis son père dans la cuisine. Le témoin a également déclaré qu'alors qu'il se trouvait chez sa fille, sans être visible de l'extérieur, celle-ci parlait au téléphone dans la cuisine et, tout d'un coup, ils avaient entendu dans le jardin quelqu'un dire « bla bla bla bla bla » dans le jardin. T.____ était partie poursuivre son téléphone dans la chambre à coucher. Après son téléphone, sa fille avait demandé à B.V.____, depuis la fenêtre de la cuisine, si elle avait un problème, celle-ci n'avait rien répondu et était

rentrée chez elle. Z._____ a également indiqué qu'à une autre occasion, l'appelante avait à nouveau regardé à l'intérieur de la cuisine de T._____, nargué et injurié cette dernière. Il avait en revanche déclaré qu'après autant de temps, il ne pouvait en dire plus, ne voulant pas inventer des choses. Il ne se rappelait pas, pour ce qui était des derniers mois, avoir entendu des coups au plafond ni avoir constaté d'autres problèmes que ceux relatés. Il a toutefois indiqué que sa fille et sa petite-fille étaient perturbées depuis l'agression de C.V._____ et par « toutes ces histoires ». Sa fille était suivie médicalement et sous médicament depuis l'agression. S'agissant de son courrier du 21 octobre 2013, Z._____ a confirmé que l'épisode du « bla bla bla » et celui de l'insulte ne s'étaient pas déroulés le même jour. Il a confirmé pour le surplus les propos tenus dans ce courrier.

Cité à comparaître, le témoin [...], intervenant LAVI, a déposé un témoignage écrit en date du 26 mai 2014. Dans ce courrier, il a indiqué que T._____ avait contacté le Centre LAVI le 23 janvier 2012, ayant été victime le 25 décembre 2011 d'une infraction contre son intégrité psychique par C.V._____, fille des locataires A.V._____. T._____ s'était plainte de violences verbales de la part de C.V._____ et également de sa mère. Le 27 janvier 2012, T._____ lui avait dit que de nouveaux coups avaient été donnés contre le plafond par la famille A.V._____. B.V._____ avait également fait pression sur elle les 23 et 26 janvier 2012 par rapport à la procédure pénale. [...] a attesté que T._____ lui avait rapporté avoir été fortement et durablement stressée et choquée par, notamment, tout le climat de tension et de contrôle mis en place par B.V._____ et sa fille. T._____ disait ne pas pouvoir vivre en toute quiétude chez elle et que sa propre fille lui confiait avoir aussi peur pour elle.

10. Par courrier du 11 novembre 2014 adressé au conseil de la bailleuse, le conseil de A.V._____ et B.V._____, se référant au pli que le conseil de la bailleuse avait fait parvenir à ses clients le 3 novembre 2014, s'est plaint auprès de celui-ci de ce que la bailleuse ne se fondait que sur la version donnée par T._____, voire d'autres locataires. Il a

indiqué que ses clients n'avaient plus de contact avec T._____. si bien que ce courrier était intégralement contesté. Il s'est en outre plaint du bruit intempestif que ferait T._____. Le 5 décembre 2014, le conseil de A.V._____ et B.V._____ a adressé au conseil de la bailleresse un autre courrier pour se plaindre du bruit fait par T._____.

11. S'agissant de la situation personnelle de A.V._____, ceux-ci vivent seuls dans leur ménage. Ils n'ont pas allégué de difficultés personnelles ou financières ou un attachement particulier avec le quartier ou la localité où se situe leur appartement.

En droit :

1.

1.1 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]), dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, cette disposition 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 137 III 389 c.1.1).

En l'espèce, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC, 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).

1.2 La qualité pour recourir ou appeler suppose un intérêt actuel et pratique à obtenir l'annulation ou la réforme de la décision attaquée (art. 59 al. 2 let. a CPC ; TF 4A_555/2014 du 12 mars 2015 c. 4.3, RSPC 2015 p. 219 note Trezzini ; TF 1B_111/2010 du 7 mai 2010 ; ATF 135 I 79 c. 1.1; ATF 128 II 34 c. 1.b). L'absence d'un tel intérêt, qui doit être constatée d'office, entraîne l'irrecevabilité de l'appel ou du recours (CACI 7 juillet 2014/369).

Les premiers juges ont estimé qu'une des conditions cumulatives posées par l'art. 257f al. 3 CO permettant un congé extraordinaire n'était pas remplie et que par voie de conséquence les congés extraordinaires donnés par l'intimée le 18 juillet 2013 pour le 31 août 2013 étaient inefficaces. Les appelants, qui concluent au constat de la nullité des congés extraordinaires, n'exposent pas quel intérêt digne de protection ils auraient au constat de la nullité desdits congés, en lieu et place de leur inefficacité, ou au constat que d'autres conditions posées par l'art. 257f CO ne seraient pas remplies ; leurs griefs sont dès lors irrecevables s'agissant des congés extraordinaires. Leur conclusion en nullité aurait au demeurant été infondée pour les motifs exposés sous considérant 3 ci-dessous.

1.3 Le jugement attaqué a été notifié aux parties le 5 mai 2015. L'appel, dûment motivé et interjeté le 5 juin 2015, a été déposé dans le délai de trente jours (art. 311 al. 2 CPC), soit en temps utile, par des parties qui y ont intérêt. Il est dès lors formellement recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 2ss ad art. 310 CPC). 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 (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bâle 2013, n. 1 ad art. 310 ZPO, qui parle de « vollkommenes Rechtsmittel »). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance et parvenir à des constatations de fait différentes de celles de l'autorité de première instance (TF 4A_748/2012 du 3 juin 2013 c. 2.1 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

Dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé – la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge –, la Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés devant elle (CACI 2 juillet 2015 2015/608 c. 2 ; 1er février 2012/57 c. 2a).

2.2 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).

En l'espèce, les appelants ont produit un bordereau de trois pièces comprenant, outre une procuration, deux pièces nouvelles, à savoir deux correspondances adressées par le conseil des appelantes au conseil de l'intimée les 11 novembre et 5 décembre 2014. Elles sont recevables dès lors qu'elles sont postérieures à l'audience de jugement du 21 août 2014.

3.

3.1 Dans un premier grief, les appelants invoquent que l'ensemble des congés donnés sont nuls, en application des art. 266n et 266o CO, faute pour l'intimée d'avoir produit en première instance les pièces démontrant que les congés ont été notifiés séparément aux deux époux locataires.

3.2 Lorsque la chose louée sert de logement de famille (art. 169 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210] et art. 266m in limine CO), le congé donné par le bailleur ainsi que la fixation d'un délai de

paiement assorti d'une menace de résiliation (art. 257d CO) doivent être communiqués séparément au locataire et à son conjoint (art. 266n CO). Cette règle est également applicable lorsque les deux époux sont titulaires du bail (Higi, in Zürcher Kommentar, 4^e éd., Zurich 1995, n. 36 ad art. 266m-266n CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in Cahiers du Bail [CdB] 2009, p. 105). Par envoi séparé, il faut entendre l'expédition à chaque époux, sous deux plis distincts, du délai comminatoire pour s'acquitter des arriérés de loyers (art. 257d CO) ou de la formule officielle de congé prescrite par l'art. 266l al. 2 CO ; si la partie qui donne le congé ne respecte pas les prescriptions de forme des art. 266l à 266n CO, le congé est nul (art. 266o CO ; TF 4A_125/2009 du 2 juin 2009 c. 3.4.1, in CdB 2009, p. 105). Le moyen peut être soulevé à n'importe quel stade de la procédure, y compris devant le juge de l'expulsion (CACI 5 avril 2011/30 ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^e éd., Zurich 2009, n. 2372, p. 343 ; Barrelet, in Droit du bail à loyer – Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 9 ad art. 266n CO).

3.3 Les appelants ont tous deux signé la requête adressée à la Commission de conciliation le 30 juillet 2013. La requête adressée le 15 août 2013 à cette autorité par leur conseil afin de s'opposer tant aux congés extraordinaires qu'aux congés ordinaires est également formée au nom des deux appelants. A l'appui de cette requête, ils ont produit un courrier du représentant de l'intimée du 18 juillet 2013 annonçant la résiliation du bail conformément à l'art. 257f CO par pli séparé à chacun des époux, ainsi que, concernant le congé extraordinaire, une notification de résiliation du bail au nom de l'appelant et une au nom de l'appelante. S'agissant du congé ordinaire, ils ont produit deux notifications au nom de l'appelant. Ils ont néanmoins libellé ces deux pièces, dans leur bordereau de pièces signé par leur conseil, « notification de résiliation adressé à Madame et Monsieur B.V._____ et A.V._____ ». Alors déjà assistés d'un conseil, ils avaient certes sollicité le constat de la nullité du congé extraordinaire ; ils avaient toutefois fondé cette requête non sur l'absence de notification séparée aux locataires, mais sur l'absence de motif du congé (requête de conciliation du 15 août 2013, allégué 37). L'absence de notification valable du congé extraordinaire n'a été ainsi évoquée que lors

des plaidoiries devant le Tribunal des baux, après la clôture de l'instruction. Quant au congé ordinaire, les appelants avaient uniquement requis en première instance son annulation, ce qui impliquait qu'ils l'estimaient non nul. L'ensemble de ces circonstances et notamment le comportement en procédure des appelants permettaient à eux seuls de retenir une notification conforme à l'art. 266n CO des deux congés, nonobstant le fait que les copies des courriers séparés contenant les quatre notifications de congé n'avaient pas été versées au dossier.

Quoiqu'il en soit, le prétendu vice invoqué par les appelants ne les a aucunement empêché d'exercer leur droit de contester les congés litigieux, puisqu'ils ont concouru aux deux requêtes de conciliation déposées les 30 juillet 2013 et 15 août 2013. Or, l'art. 266n CO n'a pas de finalité autre que de mettre le conjoint qui n'est pas locataire en mesure d'exercer ce droit (ATF 140 II 491 c. 4.2.4; 139 II 7 c. 2.3.2). Il apparaît ainsi que la nullité prévue par l'art. 266o CO est invoquée abusivement, alors que ladite finalité s'est entièrement réalisée (cf. TF 4A_674/2014 du 19 février 2015 c. 6).

Le grief sera ainsi rejeté.

4.

4.1 Dans un deuxième grief, les appelants soutiennent que les congés ordinaires donnés le 29 juillet 2013 l'ont été dans les trois ans suivant l'« avenant » établi par l'autorité de conciliation le 6 septembre 2010, respectivement dans les 30 jours après sa notification. Ils estiment donc que les congés ordinaires auraient dû être annulés conformément à l'art. 271a al. 1 let. e CO.

4.2 En règle générale, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). L'art. 271a al. 1 let. e CO prévoit un cas particulier d'annulabilité du congé lorsqu'il est signifié 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 et si le bailleur a

succombé dans une large mesure (ch. 1), s'il a abandonné ou considérablement réduit ses prétentions ou conclusions (ch. 2), s'il a renoncé à saisir le juge (ch. 3) ou s'il a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (ch. 4).

L'art. 271a al. 1 let. e CO vise à protéger le locataire contre un congé représailles donné par le bailleur durant les trois ans qui suivent la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire. Une telle procédure implique nécessairement qu'il existe un litige entre les parties sur des prétentions résultant des rapports de bail (ATF 130 III 563 c. 2.1). Par procédure, la doctrine indique que doit être compris comme tel tout différend judiciaire ou même une procédure arbitrale en rapport avec le bail (Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n° 24 ad art. 271a CO).

4.3 En l'espèce, les appelants ont déposé, le 25 novembre 2009, une requête de consignation du loyer auprès de la Commission de conciliation. Celle-ci a tenu une audience, entendu les parties, suspendu la cause, repris celle-ci, constaté l'échec de la conciliation et rendu en conséquence une décision le 16 avril 2010. Aucune pièce au dossier ne permet de penser que cette décision aurait été attaquée et les appelants ne le soutiennent pas. Conformément à l'art. 259i al. 2 aCO en vigueur jusqu'au 31 décembre 2011, elle est donc devenue définitive 30 jours après sa notification aux parties. Les appelants n'allèguent pas, encore moins ne prouvent que cette notification serait intervenue tardivement, fondant au contraire l'application de l'art. 271a al. 1 let. e CO sur l'existence postérieure d'un « avenant ». Il convient donc de constater que les congés ordinaires signifiés le 29 juillet 2013 ont été donnés après l'échéance des trois ans suivant la fin de la procédure initiée par la requête des appelants du 25 novembre 2009 et qui s'est achevée par l'entrée en force de la décision du 16 avril 2010.

Le 6 septembre 2010, l'autorité de conciliation a établi un nouveau procès-verbal de décision désigné comme suit : « AVENANT / Fait partie intégrante du Procès-verbal du 16.04.2010 ». Sans requête

apparente de l'une ou l'autre des parties ni audition postérieure au 16 avril 2010, elle a relevé que conformément au relevé du compte de consignation fourni par les appelants, les loyers avaient été consignés sans les charges. Au vu du montant des premiers (1605 fr.) et des deuxièmes (245 fr.), l'autorité de conciliation a indiqué qu'il y avait lieu de « rectifier » le procès-verbal susmentionné. Elle a précisé qu'elle confirmait par là la réalité des montants indiqués ci-après, sans ouvrir les voies de recours. Elle a par conséquent repris les montants indiqués dans sa décision du 16 avril 2010, réduisant la somme consignée de 9'250 fr. à 8025 fr. et précisant cette fois qu'il s'agissait des « loyers nets ». Elle a également rectifié la répartition de ce premier montant après exécution des travaux, la somme due aux locataires restant inchangée (1'926 fr.), celle en faveur des bailleurs étant réduite de 7'324 fr. à 6'099 francs.

Au vu de ce qui précède, c'est à tort que les appelants soutiennent que l'« avenant » du 6 septembre 2010 aurait modifié les montants du loyer. Il ne faisait que corriger une erreur de calcul, erreur dont les appelants auraient d'ailleurs pu immédiatement demander la rectification, sachant ce qu'ils avaient ou non consigné. Compte tenu de l'entrée en force préalable de la décision du 16 avril 2010, l'« avenant » du 6 octobre 2010 ne pouvait procéder que d'une autre procédure. On peut laisser ouverte la question de la légalité et de la validité du procédé de l'autorité de conciliation consistant à modifier une décision définitive, hors délai de rectification - l'art 302 al. 1 CPC-VD (Code de procédure civile vaudois du 14 décembre 1966) en vigueur jusqu'au 31 décembre 2010, eût-il été applicable à la procédure de conciliation visée, permettait uniquement pendant le délai de recours « d'ordonner la rectification du jugement entaché d'une erreur ou d'une omission manifestes » - et sans que les conditions d'une révision ne soient données (cf. art. 476 CPC-VD). On peut a fortiori laisser ouverte la question de savoir si des voies de droit étaient ouvertes en vertu de l'ancien droit de procédure cantonale applicable, les appelants ne fournissant aucune motivation précise à cet égard, se bornant à l'affirmer. En effet, s'agissant de l'année 2010, les appelants ont uniquement produit la décision du 16 avril 2010 et l'« avenant » du 6 septembre 2010. Aucun élément ne permet de retenir

l'existence d'une requête de l'une ou l'autre partie ayant conduit à l'« avenant », encore moins une opposition préalable de la partie adverse s'agissant de la rectification opérée. Aucune audience n'a non plus été appointée à cette occasion. Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que l'« avenant » ait été établi, dût-on le considérer comme une décision valable, dans le cadre d'un litige opposant les parties. Son établissement ou l'échéance d'un éventuel délai de recours ou de saisie du juge ne saurait dès lors faire partir un nouveau délai de protection de trois ans au sens de l'art 271a al. 1 let. e CO.

L'analogie faite par les appelants avec l'hypothèse visée par l'art. 271a al. 2 CO - soit le cas où 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 - est vaine. L'application de cette disposition suppose également l'existence, avant accord, d'un litige entre les parties. Elle ne s'applique pas lorsque l'une ou l'autre des parties donne directement suite à la demande de son cocontractant (arrêt TF 4A_254/2015 du 15 juillet 2015 c. 2.3 ; ATF 130 II 563 c. 2.1 ; Lachat, Le bail à loyer, 2^e éd., Lausanne 2008, n. 193, p. 752), encore moins lorsque l'autorité intervient d'office sans demande, tout au moins sans objection avérée de la partie adverse.

Le grief des appelants est dès lors infondé.

5.

5.1 Les appelants invoquent encore que les congés ordinaires donnés le 29 juillet 2013 seraient contraires à la bonne foi et devraient des lors être annulés en vertu de l'art. 271 al. 1 CO. Ils soutiennent que les premiers juges auraient mal apprécié l'ensemble des circonstances du cas en ne retenant pas un congé abusif. Ils se prévalent notamment du laps de temps intervenu entre la notification des congés extraordinaires et celle des congés ordinaires et reprochent au Tribunal des baux d'avoir passé sous silence la majorité des témoignages visant à mettre en cause T._____. Ils font également valoir que c'est à tort que la juridiction

précédente a retenu que la conduite de l'appelante n'avait pas été inadéquate dans le passé.

5.2 Selon l'art. 266a al. 1 CO, lorsque le bail est de durée indéterminée, une partie peut le résilier en observant les délais de congé et les termes légaux, sauf si un délai plus long ou un autre terme ont été convenus. Les parties au contrat sont ainsi libres de résilier un bail de durée indéterminée pour le prochain terme légal ou contractuel, aucun motif particulier n'étant exigé. Le congé est toutefois annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Tel est le cas lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant : il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 140 I 496 c. 4.1). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_623/2010 du 2 février 2011 c. 2.4).

Le congé ordinaire qui vise à sanctionner une violation du contrat ou de dispositions légales par le locataire n'est en principe pas abusif, à moins qu'il ne s'agisse d'un cas « bagatelle » (TF 4A_487/2008 du 10 mars 2009 c. 2.7: Lachat, op. cit., n° 4.6 p. 737). N'est ainsi pas abusif le congé ordinaire donné en raison de violations répétées du devoir de diligence, alors que les conditions de l'art. 257f al. 3 CO ne sont pas toutes réalisées (Lachat, op. cit., n° 4.6 p. 737).

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 138 III 59 c. 2.1 ; ATF 135 I 112 c. 4.1, JT 2009 I 491). Celui qui donne le congé doit au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1).

5.3 Les premiers juges ont constaté que la fille des appelants, alors qu'elle vivait chez eux, s'était comportée de manière très grave envers T._____ le 25 décembre 2011. Alors que l'on pouvait s'attendre dans une telle situation à une attitude respectueuse à long terme, l'appelante n'avait pas eu un comportement irréprochable par la suite. Elle avait donné des coups au plafond. Une altercation verbale entre l'appelante et T._____ avait également eu lieu le 26 janvier 2012. En juin 2013, l'appelante s'était encore comportée de manière incorrecte lors de l'épisode du « bla bla bla ». Elle avait en outre regardé fixement chez le prénommée le lendemain. A cela s'ajoutait que la conduite de l'appelante envers ses autres voisins n'avait pas été adéquate par le passé, l'appelante ayant notamment sonné chez I._____, qui louait précédemment l'appartement actuellement occupé par T._____, et injurié son neveu de trois ans, au motif qu'il faisait selon elle trop de bruit. Le témoin I._____ l'avait également vu se moucher puis mettre le mouchoir sale dans la boîte aux lettres du témoin. Les premiers juges ont estimé que ces circonstances témoignaient du manque de considération dont l'appelante était capable dans ses relations avec ses voisins. Dans ces conditions, ils ont jugé que le congé donné par l'intimée aux appelants était fondé sur un motif sérieux. Ils ont également relevé que les appelants n'avaient de leur côté, ni par pièces ni par témoins, établi que leur manque d'égard sanctionné par le congé aurait été généré par le comportement de T._____ et notamment par des bruits non tolérables émanant de son appartement. Il n'était dès lors pas arbitraire ni discriminatoire de congédier les appelants plutôt que T._____ ou l'ensemble de ces locataires. Le congé ordinaire litigieux ne contrevenait par conséquent pas à la bonne foi.

5.4

5.4.1 En l'espèce, les résiliations de bail signifiées le 29 juillet 2013 pour le 31 octobre 2013 sont des congés ordinaires. Il n'y a donc pas lieu d'appliquer les dispositions sur le congé immédiat pour manque d'égards de l'art. 257f CO, les premiers juges ayant d'ailleurs considéré à cet égard que les conditions d'application de cette disposition n'étaient pas toutes remplies. Au vu des griefs soulevés, la question à trancher est uniquement de savoir si les congés doivent être annulés car ils contreviendraient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

La notification de résiliation du 29 juillet 2013 indiquait : « Résiliation ordinaire pour la prochaine échéance contractuelle selon votre contrat. La présente résiliation est formulée par surabondance de droit, votre bail étant déjà résilié selon l'art. 257f CO pour le 31 août 2013 ». Par là, l'intimée a clairement signifié que le motif du congé était que les appelants enfreignaient leur devoir de diligence ou manquaient d'égards envers leurs voisins, comportement expressément visé par l'art. 257f al. 3 CO, et qu'elle entendait pour ce motif, que cela soit de façon anticipée ou non, mettre fin aux rapports de bail.

5.4.2 Les appelants estiment que le fait que l'intimée ait notifié un congé extraordinaire puis, onze jours plus tard, un congé ordinaire, pour le même motif, constituerait un indice du caractère abusif du congé ordinaire.

Ces derniers n'invoquent toutefois pas, encore moins ne démontrent que le congé ordinaire leur aurait été notifié alors qu'une procédure était pendante. Dans ces circonstances, le seul fait de répéter un congé, par sécurité, pour le même motif, hors procédure ne rend pas le deuxième congé contraire à la bonne foi.

5.4.3 Les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir pas pris en compte la majorité des témoignages visant à mettre en cause T._____.

A l'appui de ce grief, ils citent tout d'abord des passages choisis de la déposition de J._____. Il ressort toutefois de ce témoignage que T._____ d'une part, l'appelante d'autre part se sont plaintes du comportement de l'autre, sans que J._____ ne puisse déterminer quelle personne disait vrai. Ce témoignage peut ainsi tout au plus conduire à retenir que l'appelante s'est plainte de T._____, non que ses plaintes étaient fondées. Il ne remet ainsi pas en cause les faits constatés par les premiers juges sur la base des autres éléments au dossier.

Les appelants invoquent le témoignage de F._____. Celle-ci était la soeur de l'appelant, de sorte que la valeur probante de son témoignage était d'emblée sujette à caution. Les appelants estiment que les premiers juges n'auraient pas tenu compte de ses déclarations selon lesquelles elle aurait entendu comme le bruit d'un troupeau d'éléphants marcher au-dessus de l'appartement des appelants. Cette plainte avait trait à un évènement antérieur à l'emménagement de T._____, de sorte qu'on ne saurait le lui reprocher, fût-il établi. Ils soutiennent également que le témoignage de F._____ contredirait l'épisode du « bla bla bla » retenu par les premiers juges. Ce témoin n'a en effet pas mentionné que l'appelante aurait dit « bla bla bla » sous les fenêtres de T._____ le 23 juin 2013. Elle a au contraire indiqué s'agissant de cette journée que T._____ était sortie sur le balcon comme une furie en apostrophant l'appelante à propos du fait que F._____ et les appelants étaient en train de parler d'elle, ce qui n'était pas le cas. Cette déposition entre en contradiction avec les déclarations de T._____ dans son courrier du 26 juin 2013, confirmées lors de sa déposition devant le Tribunal des baux. Ces dernières déclarations ont été corroborées par Z._____, par écrit puis lors de son audition. La valeur probante de ce témoignage est forte, même émanant du père de T._____, dès lors notamment qu'il en ressort qu'Z._____ a refusé d'en dire plus, ne se rappelant pas plus et déclarant ne pas vouloir inventer des choses. La crédibilité de la version donnée par T._____ est encore appuyée par le comportement avéré passé de l'appelante, celle-ci, lorsqu'elle s'était estimée gênée par autrui n'hésitant pas à injurier un enfant ou à s'en prendre devant d'autres voisins à T._____, prenant dans sa colère ceux-ci à partie. Plusieurs témoins ont

également indiqué avoir entendu des coups de balais provenant de son appartement, I._____ ayant même indiqué que l'appelante avait donné un coup de balai dans son store. Au vu de ces éléments, probants, les déclarations de F._____ n'apparaissent pas convaincantes sur le point invoqué. Le grief de constatation inexacte des faits est infondé sur cet aspect également.

Les appelants citent le témoignage de Q._____ qui a indiqué que T._____ aurait pu faire plus tôt ses lessives. Ce point est sans pertinence ici, notamment dès lors déjà qu'aucune doléance n'a été émise à cet égard par les appelants.

Ces derniers invoquent le témoignage de I._____. Ils n'exposent toutefois pas que les faits que celle-ci a dénoncés (injure sur un enfant par l'appelante, mouchoir utilisé par l'appelante et mis dans sa boîte aux lettres et coup de balai donné par l'appelante dans son store) seraient inexacts. Que T._____ ait insisté pour que I._____ mette ces faits par écrit ne saurait en outre être reproché à cette dernière. Enfin, le fait que I._____ ait considéré que ces faits n'étaient pas importants pour elle ne saurait en atténuer la portée. Les événements ainsi dénoncés permettraient de constater que la conduite de l'appelante avait été inadéquate par le passé.

Les appelants rappellent que T._____ a reconnu avoir eu des ennuis quasiment depuis son emménagement sous la forme de coups au plafond - incident corroboré par Q._____. On ne voit pas et les appelants n'exposent pas dans quelle mesure le rappel d'un tel comportement de leur part conduirait à une constatation inexacte, qui plus est en leur faveur, des faits. Tel que motivé, le grief est infondé.

Dans ces circonstances, on ne saurait retenir, comme le soutiennent les appelants, que les problèmes venaient de T._____ et ne sont apparus que lors de son emménagement. A cet égard, il est par ailleurs constaté que les appelants n'ont pas démontré avoir été dérangés par des bruits non tolérables émanant de l'appartement de la prénommée.

L'invoquer, comme ils le font encore dans leur appel, sans se référer à aucun élément probant, n'est à cet égard pas suffisant pour établir l'existence d'une constatation inexacte sur ce point par les premiers juges.

5.4.4 Au vu des faits constatés, attestant des nombreux incidents – imputables aux appelants – qui ont émaillé leurs relations avec leurs voisins, le motif du congé, soit le comportement des appelants contraire aux usages locatifs, est établi. Dans les circonstances d'espèce, ce motif n'a rien d'un prétexte. Fondés sur celui-ci, les congés ordinaires ne contreviennent pas à la bonne foi. Ils n'ont par conséquent pas à être annulés en vertu de l'art. 271 al. 1 CO. Le grief de violation de cette disposition doit ainsi être rejeté.

6.

6.1 Les appelants requièrent à titre subsidiaire une prolongation de bail de quatre ans.

6.2 Aux termes de l'art. 272 al. 1 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 ne le justifient. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire. Il s'agit d'accorder à ce dernier plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux, et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (TF 4A_699/2014 du 7 avril 2015 c. 3.5 ; ATF 116 II 446 c. 3b, JT 1991 I 63). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fonde notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat, la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement, 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 et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (art. 272 al. 2 CO). Elle pourra également tenir compte du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de

remplacement (TF 4A_129/2015 du 10 juillet 2015 c. 2.1 ; ATF 125 I 226 c. 4c). La pesée des intérêts en fonction de ces critères sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Le juge statue selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC ; TF 4A_254/2015 du 15 juillet 2015 c. 6 ; ATF 135 II 121 c.2).

L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation pour des baux d'habitation est de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées. Dès lors que la situation ne paraît pas de nature à évoluer, le fait de fixer d'emblée une unique prolongation, plutôt que d'exiger deux procédures successives, ne viole pas le droit fédéral (TF 4A_167/2012 du 2 août 2012 c. 2.3).

6.3 Les premiers juges ont relevé que les appelants n'avaient produit aucune pièce à l'appui de leur conclusion en prolongation du bail s'agissant de leur situation personnelle et financière et de recherches de logement qu'ils auraient entreprises depuis la réception du congé. Il était toutefois notoire que le marché du logement connaissait, dans l'ensemble du Canton de Vaud et plus particulièrement sur l'arc lémanique, une situation de pénurie et que cette situation rendait à l'évidence difficiles les recherches d'un nouveau logement. Ils ont également pris en compte que le bail portant sur le logement courait depuis plus de quatre ans au moment de la résiliation litigieuse, soit une durée moyenne, que par ailleurs le comportement de l'appelante ne présentait pas une gravité telle que la poursuite du bail durant quelques temps puisse être considérée comme insupportable pour l'intimée ou les habitants de l'immeuble en cause. Ils ont dès lors considéré que les appelants avaient droit à une prolongation de leur bail. S'agissant de la durée de la prolongation, les premiers juges ont tenu compte de la durée du bail et de la pénurie du logement, mais également du fait que les appelants n'avaient plus d'enfant dans leur ménage et n'avaient entrepris aucune recherche de logement depuis la réception du congé. Ils ont également pris en considération le fait que l'intimée avait un intérêt légitime à rétablir la paix dans son immeuble aussi rapidement que possible. Au vu de ces

circonstances, ils ont accordé une unique prolongation des baux de deux ans, soit jusqu'au 31 octobre 2015.

6.4 A l'encontre de cette motivation, les appelants invoquent, sans aucun développement, la difficulté notoire de la situation du logement dans le canton de Vaud, le fait qu'ils sont dans l'immeuble depuis 2009, qu'il s'agira de reloger un couple et qu'il leur sera difficile de retrouver un objet similaire. Les deux premiers éléments ont été pris en compte, de manière correcte, par les premiers juges. On ne voit pas en quoi le fait de reloger un couple, sans enfant dans le ménage, devrait conduire à une prolongation plus longue et les appelants ne l'expliquent pas. Quant au fait que les appelants auront du mal à retrouver un objet similaire, il s'agit d'une simple affirmation de leur part.

Le grief ne permet pas de remettre en question la pesée des intérêts en présence, qui a été soigneusement effectuée par les premiers juges et ne prête pas le flanc à la critique. Les appelants, mariés, n'ont plus d'enfants à la maison. Ils n'ont pas allégué, encore moins prouvé se trouver dans une situation personnelle ou financière difficile, pas plus qu'ils n'ont indiqué être attachés au quartier ou à la localité où ils habitent actuellement. L'instruction a en revanche permis de constater le comportement irrespectueux, de manière répétée, de l'appelante, qu'elle ou son époux se permettait de taper dans les murs de leurs voisins, qu'elle se permettait de regarder à l'intérieur de chez l'une d'eux de manière invasive et répétée, de sorte que celle-ci avait fini par vivre avec une partie de ses stores et fenêtres fermés et avait peur, comme sa fille, de sortir dans les couloirs et de croiser l'appelante. De telles circonstances imposent que la prolongation accordée soit de durée limitée et n'excède pas la durée prononcée de deux ans.

Les appelants ne contestent pas le principe de l'octroi d'une prolongation unique, demandant eux-mêmes une prolongation de quatre ans, soit une prolongation nécessairement unique (cf. art. 272b al. 1 CO). Au demeurant, l'instruction ne permet pas de retenir que la situation

pourrait évoluer, de sorte que le prononcé d'une prolongation unique peut être confirmé et le grief rejeté.

7. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les appelants, qui succombent, supporteront les frais judiciaires de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC), arrêtés à 1'578 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11 .5]).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel (art. 312 al. 1 CPC), il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,

la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,

prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'578 fr. (mille cinq cent septante-huit francs), sont mis à la charge des appelants B.V._____ et A.V._____, solidairement entre eux.
- IV.** Il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 15 septembre 2015

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 Flore Primault (pour A.V. _____ et B.V. _____),
- M. Thierry Zumbach, agent d'affaires breveté (pour S. _____).

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.

Le greffier :