

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 10 mai 2016

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Merkli et Bendani, juges
Greffier : M. Fragnière

Art. 271 al. 1 et 271a al. 1 let. a CO

Statuant sur l'appel interjeté par et **B.V.**_____, à Lausanne, défendeurs, contre le jugement rendu le 6 mai 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **B.J.**_____, et **A.J.**_____, à Lausanne, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 6 mai 2015, le Tribunal des baux a dit que la résiliation du bail à loyer portant sur un appartement de 3.5 pièces au 3^e étage de l'immeuble sis [...], à Lausanne, signifiée aux défendeurs A.V._____ et B.V._____ par les demandeurs B.J._____ et A.J._____ le 14 avril 2014 pour le 30 septembre 2014, était valable (I), qu'une seule et unique prolongation du bail mentionné sous chiffre I ci-dessus était accordée aux défendeurs au 31 mars 2018 (II), qu'en conséquence, ordre était donné aux défendeurs de quitter et de rendre libre de tous occupants et objets leur appartenant l'appartement mentionné sous chiffre I, d'ici au 31 mars 2018 au plus tard (III), qu'à défaut de restitution volontaire de l'appartement par les défendeurs, l'huissier du Tribunal des baux était chargé de procéder à l'exécution forcée de ce jugement sur requête des demandeurs, au besoin par l'ouverture forcée des locaux (IV), qu'ordre était donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en étaient requis par l'huissier du Tribunal des baux (V), que les demandeurs devaient payer à l'Etat de Vaud un émolument de 300 fr. (VI), que les demandeurs devaient payer aux défendeurs la somme de 1'200 fr. à titre de dépens (VII) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VIII).

En droit, les premiers juges ont considéré que la résiliation du bail, qui reposait sur un motif bien réel - soit la volonté des bailleurs B.J._____ et A.J._____ de loger dans l'appartement en question le fils de cette dernière, âgé d'une trentaine d'années -, n'entraînait pas des conséquences si pénibles qu'elles étaient en disproportion grossière avec les intérêts des locataires A.V._____ et B.V._____, si bien que le congé était valable. Cependant, selon les art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), ils ont accordé une seule et unique prolongation du bail jusqu'au 31 mars 2018, compte tenu notamment de l'âge des locataires, de leur état de santé, de la période

durant laquelle ils avaient habité l'appartement et du marché locatif de Lausanne. Cela étant, vu le comportement des bailleurs tendant à compliquer inutilement le procès, ils ont mis un émolument judiciaire à leur charge et alloué des dépens aux locataires, conformément à l'art. 12 al. 1 LJB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655).

B. Par acte du 12 février 2016, A.V._____ et B.V._____ ont interjeté un appel contre ce jugement, en concluant à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail à loyer portant sur un appartement de 3.5 pièces au 3^e étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne, qui leur a été signifiée par B.J._____ et A.J._____ le 14 avril 2014 pour le 30 septembre 2014, soit annulée et que les chiffres II à VIII soient supprimés. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement.

Par réponse du 21 avril 2016, B.J._____ et A.J._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

1. Par contrat du 31 août 1998, C.J._____ et son épouse, en qualité de bailleurs, ont remis à bail à A.V._____ et B.V._____, locataires, un appartement de trois pièces et demie au 3^e étage de l'immeuble sis [...] à Lausanne. Le contrat de bail, qui a débuté le 1^{er} octobre 1998, prévoyait une première échéance au 30 septembre 1999 et un renouvellement d'année en année aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois avant la prochaine échéance. Il stipulait un loyer mensuel net de 1'500 fr., auquel s'ajoutaient 80 fr. par mois à titre d'acompte de frais de chauffage et d'eau chaude.

2. En 2002, les frère et sœur B.J._____ et A.J._____ ont acquis, par succession, la propriété de l'immeuble susmentionné.

3. Le bâtiment de quatre étages sis [...] compte quatorze appartements, soit sept logements de trois pièces et demie, trois logements de trois pièces, trois logements de deux pièces et demie, un logement de deux pièces ainsi qu'une surface commerciale, au rez-de-chaussée.

La gestion administrative de l'immeuble incombe à une gérance.

Le fils de A.J._____, D.J._____, né en 1982, nourri et logé depuis toujours par sa mère qui habite un des appartements de l'immeuble en cause, se consacre à la maintenance et à la rénovation de l'immeuble. Bénéficiant d'une formation de collaborateur qualifié délivrée par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI), il travaille pour B.J._____ et A.J._____ depuis 2011 en tant que gérant technique de leur bâtiment pour un salaire annuel brut de 25'600 fr., lequel constitue son seul revenu.

Chaque appartement fait l'objet d'une rénovation lorsqu'il est libéré. D.J._____ a ainsi entrepris la rénovation complète de neuf logements, répartis entre les divers étages. Les travaux en question ont consisté notamment dans le changement de cuisines et de parquets. Les loyers des appartements rénovés ont évolué ensuite des travaux.

4. Durant le bail, les locataires A.V._____ et B.V._____ sont intervenus plusieurs fois auprès de la gérance.

Par lettre du 10 mars 2003, A.V._____ et B.V._____ ont sollicité une diminution de loyer en raison de la baisse du taux d'intérêt hypothécaire, diminution qui leur a été octroyée le 19 mai 2003.

Par courrier du 18 juin 2007, A.V._____ et B.V._____ ont requis des précisions à la suite de modifications du service de conciergerie. Leur courrier a fait l'objet d'une réponse le 29 juin 2007.

Ensuite d'un courrier du 20 août 2007 – par lequel A.V. _____ et B.V. _____ avaient réclamé une visite afin de faire constater divers défauts dans leur appartement –, les bailleurs B.J. _____ et A.J. _____ ont procédé à une partie des réparations requises.

Par courrier du 20 octobre 2008, C. _____, agent fiduciaire de la gérance, a informé les locataires que, pour faire suite à leur demande, la réfection des sols de l'appartement serait exécutée au printemps suivant.

Le 24 novembre 2008, A.V. _____ et B.V. _____ se sont plaints d'un chauffage insuffisant dans leur logement.

Le 22 juillet 2009, les locataires ayant sollicité une nouvelle baisse de loyer compte tenu de la diminution du taux d'intérêt hypothécaire, il leur a été répondu que leur loyer aurait pu en réalité être augmenté de 1 % en raison de la hausse de l'indice des prix à la consommation et des charges courantes, mais qu'il ne serait néanmoins pas modifié.

Par pli du 17 mars 2010, A.V. _____ et B.V. _____ ont demandé le remplacement des fenêtres de la cuisine et de la salle de bains. C. _____ leur a répondu, le 29 mars suivant, que ces travaux seraient entrepris dans le courant de l'automne.

Dans un courrier du 3 septembre 2012, A.V. _____ et B.V. _____ se sont plaints de divers problèmes, tels que le fait d'avoir été dérangés par des personnes souhaitant s'adresser aux propriétaires ou par des démarcheurs à domicile qui sonnaient à leur porte. Insatisfaits de la réponse, ils ont écrit à nouveau à la gérance le 15 septembre 2012.

Le 1^{er} octobre 2012, ensuite de leur requête tendant à obtenir une baisse de loyer fondée sur la diminution du taux d'intérêt

hypothécaire, le loyer mensuel de A.V._____ et B.V._____ a été réduit de 1'440 fr. à 1'390 francs.

Par courrier du 9 septembre 2013, les locataires ont requis une nouvelle baisse de loyer en raison du taux d'intérêt hypothécaire, requête qu'ils se sont vus refuser par courrier du 10 octobre 2013.

5. Selon l'état locatif au 1^{er} mars 2014, seuls quatre appartements de l'immeuble sis [...] - sans compter celui habité par A.J._____ - étaient remis à bail pour des loyers pouvant être qualifiés de modestes. Il s'agissait d'un logement de trois pièces et demie situé au 1^{er} étage loué pour 1'400 fr. de loyer mensuel net, d'un logement de deux pièces et demie au même étage loué pour 1'200 fr., de celui loué par A.V._____ et B.V._____ et d'un logement de trois pièces et demie au 4^e étage loué par T._____ pour 900 francs.

Dans le courant du mois de mars 2014, l'appartement du 1^{er} étage à droite s'est libéré, après que le locataire avait signifié son congé. Il s'agissait d'un appartement loué pour un loyer mensuel net de 2'300 francs.

Les loyers mensuels nets des autres appartements se situaient pour des appartements de deux pièces et demie dans une fourchette de 1'650 fr. à 2'050 fr. et pour des logements de trois pièces entre 2'350 fr. et 2'600 francs.

6. Au début de l'année 2014, les bailleurs B.J._____ et A.J._____ ont pris la décision de résilier le bail des locataires A.V._____ et B.V._____, afin d'y installer D.J._____.

Le choix de l'appartement avait fait l'objet d'une discussion entre A.J._____, son fils et l'agent fiduciaire C._____. D.J._____ avait émis le souhait de reprendre un appartement encore non rénové afin de pouvoir l'aménager à son goût. Il avait déclaré ne pas vouloir occuper un logement situé au premier, ni un appartement au dernier étage où il faisait

facilement trop chaud. Sachant qu'il bénéficierait d'un loyer de faveur, qu'il paierait de sa poche sous réserve du soutien financier de sa mère, il avait renoncé à chercher un appartement ailleurs en ville, après avoir consulté des annonces de logements et constaté les prix du marché.

D.J._____ avait ainsi porté son choix sur l'appartement de A.V._____ et B.V._____, qu'il avait visité une fois en 2012, compte tenu principalement du loyer de faveur – qui ne dépasserait pas 1'000 fr. par mois dans un premier temps –, mais également du nombre de pièces et de l'étage auquel il se trouvait. En outre, sa mère et son oncle envisageaient de refaire à moindres frais la peinture, voire le parquet si nécessaire, avant son emménagement. D.J._____ n'avait enfin pas été intéressé par l'appartement d'T._____ au 4^e étage, dont le loyer demeurait modeste, dès lors qu'il était situé sous les combles et que la chaleur y était infernale durant l'été.

7. Par courrier du 3 avril 2014, la gérance a informé A.V._____ et B.V._____ que la réfection de l'électricité de leur appartement était planifiée pour l'année suivante. Ces travaux, qui avaient été requis par les locataires, étaient exigés par l'OIBT (ordonnance sur les installations à basse tension ; RS 734.27).

8. Par formules officielles du 14 avril 2014, la gérance a résilié le contrat de bail de A.V._____ et B.V._____ pour le 30 septembre 2014. Il leur a été indiqué que les bailleurs souhaitaient reprendre leur appartement pour un membre de la famille, qui s'est avéré être D.J._____.

9. T._____ – qui louait l'appartement de trois pièces et demie situé au 4^e étage pour un loyer mensuel de 900 fr. plus 100 fr. de charges – est décédée le 16 septembre 2014. Il a été convenu avec ses héritiers que son appartement serait libéré au début de l'année 2015. Ce logement, exposé au sud et jouissant d'une vue sur le lac, a ensuite fait l'objet d'une rénovation complète et deux climatisations y ont été installées, ce qui a engendré des frais importants, si bien que B.J._____ et A.J._____

pensaient pouvoir le louer pour un loyer mensuel compris entre 2'400 et 2'500 francs.

Deux appartements, aux 2^e et 3^e étages, ont également été libérés par d'autres locataires. Aucun de ces deux logements n'entrait dans la catégorie des objets loués à un loyer modeste.

10. B.V._____, née en 1936, et A.V._____, né en 1941, sont tous deux retraités.

Selon un rapport médical du 6 octobre 2014, B.V._____ est suivie en consultation pour un asthme non allergique depuis 2007. Elle souffre également d'une importante ostéoporose et de spondylolistésis L4-L5 avec discarthrose des mêmes vertèbres engendrant des lombalgies chroniques. Le rapport médical fait en outre mention d'un état dépressif lié à la rupture du contrat de bail.

En 2013, A.V._____ et B.V._____ ont perçu un revenu imposable de 67'500 fr., constitué de rentes 1^{er} et 2^e piliers, ainsi que d'une rente 3^e pilier pour B.V._____. Leur fortune imposable s'élevait à 296'000 francs.

B.V._____ perçoit en outre un montant annuel de 2'756 euros au titre de la retraite du régime général de la Sécurité sociale française.

11. A.V._____ et B.V._____ ont procédé à diverses recherches d'appartements sur internet, par le biais d'agences ou de sites internet spécialisés dans l'immobilier. Leurs recherches ont porté sur des logements de trois pièces ou de trois pièces et demie pour un loyer mensuel de moins de 2000 fr. principalement à Lausanne, mais aussi à Pully, à Vevey et à La Tour-de-Peilz.

12. Par requête du 5 mai 2014, A.V._____ et B.V._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district

de Lausanne, afin de contester la résiliation de bail leur ayant été signifiée. Lors de l'audience de conciliation du 8 juillet 2014, une proposition de jugement a été rendue, à laquelle B.J._____ et A.J._____ se sont opposés.

En droit, la Commission de conciliation a considéré que les bailleurs n'avaient pas démontré le bien-fondé du motif invoqué à l'appui du congé, dès lors que plusieurs logements de l'immeuble s'étaient libérés après la résiliation de bail. Elle a retenu qu'en ne reprenant pas la jouissance d'un des logements nouvellement libérés, les bailleurs avaient démontré l'inexistence d'un besoin propre réel. Au demeurant, elle a relevé que le fait de donner un congé à des personnes de près de 80 ans pour réaménager le logement selon ses goûts au lieu de choisir un appartement vacant était en disproportion manifeste avec les intérêts en présence.

Par demande du 3 septembre 2014 déposée auprès du Tribunal des baux, B.J._____ et A.J._____ ont conclu, avec suite de tous frais et dépens, à ce qu'il soit dit que la proposition de jugement rendue le 8 juillet 2014 est nulle (I), que la résiliation de bail signifiée à A.V._____ et B.V._____ le 14 avril 2014 pour le 30 septembre 2014, en relation avec l'appartement de trois pièces et demie au 3^e étage sis [...] à Lausanne, est valable, aucune prolongation de bail n'étant accordée aux locataires (II), que A.V._____ et B.V._____ doivent immédiatement leur restituer l'appartement libre de tous objets et de tous occupants (III) et qu'il soit procédé à l'exécution forcée du chiffre III précité (IV).

Par réponse du 30 septembre 2014, A.V._____ et B.V._____ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande. Reconventionnellement, ils ont conclu principalement à l'annulation de la résiliation de bail et subsidiairement à la prolongation du bail pour une durée de quatre ans.

Lors de l'audience du 17 décembre 2014, D.J._____ a été entendu comme témoin. Il a faussement déclaré que, lorsque la décision

avait été prise de revendiquer l'appartement litigieux, il était en couple depuis une dizaine d'années et avait l'intention de s'y installer avec sa petite amie - qu'aurait été G._____ - en vue de se marier. A.V._____ et B.V._____ ont ainsi réitéré leur requête tendant à l'audition de l'ancienne petite amie de D.J._____. Le tribunal ayant fait droit à cette requête, les débats ont été suspendus pour permettre, entre autres, la citation à comparaître de ce témoin.

13. Dans le courant du mois de décembre 2014, A.J._____ et D.J._____ se sont rendus à Berne afin de rendre visite à G._____, avec laquelle ils n'avaient plus eu de contact depuis longtemps. Selon les déclarations de G._____, ces derniers lui auraient alors présenté un papier plié, qui ne laissait apparaître qu'un paragraphe évoquant une relation de couple entre D.J._____ et une femme. Ils lui auraient alors expliqué que son nom avait été associé à cette femme, sans préciser qui l'avait fait, et que ce paragraphe ne reflétait pas tout à fait ce que D.J._____ avait réellement déclaré au cours de l'audience. Ainsi, ils lui auraient demandé de confirmer, le cas échéant, qu'elle et D.J._____ entretenaient une relation amicale, ce qui ne l'a pas dérangé puisque tel était le cas.

14. Un délai au 15 janvier 2015, qui a été prolongé au 28 janvier suivant, était imparti à B.J._____ et A.J._____ pour indiquer l'adresse du témoin G._____. Toutefois, ces derniers ont déclaré que ni D.J._____ ni eux ne connaissaient la nouvelle adresse du témoin, de telle sorte que A.V._____ et B.V._____ ont finalement été contraints de transmettre l'adresse du témoin dont ils avaient requis l'assignation.

Les débats ont repris le 29 avril 2015. Lors de l'audience, G._____, la soi-disant petite amie de D.J._____, et C._____ ont été entendus comme témoins, puis B.J._____ et A.J._____ interrogés en qualité de partie.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 276 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

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 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JdT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et

preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., pp. 136-137 ; JdT 2011 III 43 consid. 2).

2.3 Les appelants allèguent qu'ils ont déposé une plainte pénale contre D.J._____ le 31 mars 2015, que celui-ci a été entendu par le Ministère public le 9 juillet 2015 et qu'il a été reconnu coupable de faux témoignage le 23 novembre 2015.

La question de savoir si ces faits sont recevables peut rester ouverte, dès lors qu'il ne s'agit pas de faits déterminants pour l'issue du litige. En effet, il résulte déjà clairement du jugement attaqué que D.J._____ a menti sur sa relation de couple, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté dans le cadre de la présente procédure.

3. Les appelants contestent le congé donné par les intimés.

3.1 La résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (ATF 138 III 59 consid. 2.1 p. 62). 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) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 ; ATF 120 II 31 consid. 4a).

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 consid. 4b). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer

un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, 1991, n. 290 et 319 ad art. 271-271a CO). S'il est en revanche établi que le motif réel de la résiliation — qui seul entre en considération — était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO).

Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits (ATF 136 III 513 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4 ; TF 4A_225/2012 du 20 juillet 2012 consid. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 109 II 53 consid. 3b p. 156 ; TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 consid. 3). 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_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.1.6 ; TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1 ; TF 4A_629/2010 consid. 3.3).

3.2 Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable – parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition – lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits comme, par exemple, son droit de refuser des travaux qui ne peuvent pas raisonnablement lui être imposés conformément à l'art. 260 al. 1 CO (Burkhalter et al., Le droit suisse du bail à loyer, 2011, n. 11 ad art. 271a CO ; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 5.2.3 p. 740), sans avoir à craindre un congé en représailles. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif. Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; le congé-représailles est d'autant

plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention (Burkhalter et al., op. cit., n. 13 ad art. 271a CO ; Lachat, op. cit., n. 5.2.4 p. 740/741, avec les réf. à d'autres auteurs).

3.3 Les appelants soutiennent que le motif invoqué par les intimés serait fallacieux et que le congé donné contreviendrait par conséquent aux règles de la bonne foi. Ils relèvent que D.J._____ ne serait absolument pas crédible, dès lors qu'il a menti sur sa relation et que l'ensemble de ses déclarations, à l'instar de celles des intimés qui mentent également, devraient par conséquent être écartées.

Il est évident que le témoin D.J._____ a menti en alléguant qu'à l'époque où la décision avait été prise de revendiquer l'appartement des appelants, il était en couple et ce depuis une dizaine d'années. S'agissant des intimés et plus particulièrement de la bailleresse, on ne sait pas vraiment si cette dernière a également menti en parlant de l'ex-amie de son fils, au motif qu'elle devait nécessairement savoir que ce dernier n'entretenait aucune relation amoureuse, ou si le témoin lui a également raconté des histoires à ce sujet. On s'étonne également de certains comportements de l'intimée, comme sa visite avec son fils à la soi-disant petite amie de ce dernier, ainsi que le retard dans la communication aux autorités de l'adresse de G._____. Peu importe toutefois.

Au regard des éléments du dossier et comme les premiers juges, on doit admettre que le mensonge n'a porté que sur la relation de couple et sur une éventuelle vie commune de D.J._____ et G._____. Or cette question n'a en définitive aucune importance quant au bien-fondé du congé donné. Du reste, aucun élément ne permet de penser que le motif invoqué n'est pas réel et que D.J._____ ne souhaite donc pas occuper l'appartement litigieux. Au contraire, ce dernier, né en 1982, vit toujours chez sa mère, dans l'appartement qu'elle occupe dans l'immeuble en cause. Vu son âge, il semble normal qu'il souhaite prendre son indépendance et, ses moyens financiers étant limités, il est évident qu'il n'aura que très difficilement de meilleures opportunités que la location envisagée auprès des intimés. Par ailleurs, le témoin C._____ a précisé

que le bail des appelants avait été résilié au motif que D.J._____ voulait reprendre cet appartement. Il a expliqué que l'intimée, son fils et lui-même avaient discuté du choix de l'appartement dont le bail serait résilié, que D.J._____ ne voulait pas être au premier étage, ni au dernier parce qu'il trouvait qu'il faisait facilement trop chaud, et qu'il voulait un appartement non rénové, afin de pouvoir l'aménager à son goût, de sorte que le choix s'était finalement porté sur l'appartement des appelants, qui était le seul objet à réunir les critères souhaités. Il n'existe aucun motif de douter de la véracité des déclarations de ce témoin.

3.4 Les appelants soutiennent qu'il s'agirait d'un congé repréailles. Ils relèvent tout d'abord que le réel motif de congé des intimés serait de maximiser à l'excès le rendement de leur immeuble et donc, par le biais de travaux plus ou moins importants, de s'enrichir. Ils allèguent ensuite que le congé serait intervenu après diverses revendications qu'ils ont fait valoir auprès des bailleurs, à savoir une baisse de loyer et la réfection du système électrique. Ils se posent enfin la question de savoir pourquoi D.J._____ n'a pas intégré l'appartement de feu T._____, à tout le moins à titre provisoire.

Les allégations des appelants selon lesquelles le congé aurait été donné au motif que les intimés chercheraient à maximiser le rendement de leur immeuble ne sont attestées par aucun élément du dossier. Ainsi, il n'est aucunement démontré que les bailleurs auraient précédemment résilié d'autres baux à loyer dans le but susmentionné. On peut également relever que si les intimés avaient souhaité obtenir un loyer plus élevé, ils auraient d'abord résilié le bail d'T._____, dès lors que son loyer mensuel était inférieur à celui des appelants. En outre, s'agissant des prix des loyers tels que fixés par les intimés et mentionnés dans le jugement attaqué, on ne saurait en aucun cas affirmer qu'il s'agirait de loyers abusifs pour le quartier en question. Enfin, conformément à la jurisprudence, un congé donné par le bailleur pour des motifs économiques, c'est-à-dire en vue d'en tirer un profit, est en principe valable, l'ordre juridique suisse permettant à chacune des parties, sous réserve de dispositions particulières, d'optimiser sa situation

économique (ATF 120 II 105 consid. 3b/bb p. 110 ; ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192).

Les allégations selon lesquelles il s'agirait d'un congé représailles compte tenu des diverses revendications des locataires ne sont pas davantage étayées. Au contraire, on constate que les bailleurs sont conciliants et on ne discerne pas de conflits antérieurs entre les parties. A titre d'exemples, les appelants ont obtenu une première diminution de loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire en mai 2003. Divers travaux ont également été effectués dans l'appartement des intéressés ensuite de leurs demandes dans le courant des années 2007, 2008 et 2010. La dernière demande de diminution de loyer a été refusée par les bailleurs, toutefois sans que les appelants contestent leur décision. Il est dès lors évident que, si les bailleurs avaient voulu résilier le bail des appelants par représailles, ils l'auraient fait bien avant. On ne discerne donc pas de différends entre parties qui auraient pu motiver un congé représailles.

S'agissant de l'appartement de feu T._____, on doit tout d'abord constater que celui-ci s'est libéré après la notification de la résiliation du bail des appelants. Au demeurant, ensuite des rénovations effectuées, le loyer devait être supérieur à 2'000 fr., ce qui n'est pas envisageable pour le fils de l'intimée, au regard de ses revenus. Aussi, ce dernier a expliqué qu'il ne souhaitait pas non plus ce logement, car il était dans les combles. Pour ces motifs, on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir provisoirement occupé cet appartement, le besoin allégué par les intimés ne revêtant d'ailleurs aucun caractère d'urgence.

3.5 Les appelants invoquent une disproportion des intérêts en présence, compte tenu de leur âge, du fait qu'ils occupent l'appartement litigieux depuis près de 18 ans et du besoin, tout relatif, voire inexistant selon eux, de D.J._____.

Certes, les appelants sont tous deux âgés et l'appelante est atteinte dans sa santé. Il n'en demeure pas moins qu'ils n'ont pas de

difficultés financières particulières et on ne discerne, chez les intéressés, aucun besoin impérieux à se loger dans le quartier, ceux-ci n'alléguant en outre pas de liens particuliers avec l'endroit où ils se trouvent actuellement. Quant aux bailleurs, ils ont un intérêt légitime à pouvoir récupérer le logement en question, dès lors qu'ils souhaitent y loger le fils de l'intimée. Leur intérêt est certes moindre, mais on ne peut affirmer qu'il y ait une disproportion choquante ou manifeste entre les intérêts en présence, de sorte qu'on ne saurait annuler le congé donné.

3.6 Les appelants invoquent le comportement contradictoire des intimés, ces derniers ayant résilié le bail le 14 avril 2014 alors qu'ils avaient accepté le 3 avril 2014 d'effectuer des travaux d'électricité dans l'appartement litigieux.

Ce grief est également vain. En effet, les travaux sollicités étant de toute manière exigés par l'OIBT, ils seront effectués quel que soit le locataire en place, sans que l'on puisse y voir un comportement contradictoire des bailleurs.

4. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'568 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge solidaire des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 et 3 CPC).

Les appelants, solidairement entre eux, verseront aux intimés, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'568 fr. (mille cinq cent soixante-huit francs), sont mis à la charge des appelants A.V._____ et B.V._____, solidairement entre eux.
- IV.** Les appelants A.V._____ et B.V._____, solidairement entre eux, doivent verser aux intimés B.J._____ et A.J._____, créanciers solidaires, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 11 mai 2016

Le dispositif du présent arrêt est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète à :

- Me César Montalto (pour A.V. _____ et B.V. _____),
- Me Philippe Conod (pour B.J. _____ et A.J. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux.

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), le 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).

Le greffier :