

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 15 mai 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mme Courbat et M. Stoudmann, juges
Greffière : Mme Boryszewski

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

Statuant sur l'appel interjeté par **A.Q.**_____, à Lausanne, et **B.Q.**_____, à Walzenhausen, demandeurs, contre le jugement rendu le 5 octobre 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **P.**_____, à Lausanne, et **J.**_____, à Epalinges, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 5 octobre 2016, le Tribunal des baux a rejeté la demande déposée le 20 février 2015 par A.Q._____ et B.Q._____ contre P._____ et J._____ (I), a rendu sans frais judiciaires ni dépens ledit jugement (II) et a rejeté toutes autres ou amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont retenu que la résiliation de bail, valablement adressée aux locataires A.Q._____ et B.Q._____ le 29 avril 2014 pour le 30 septembre 2014, n'était pas annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 CO (Code des obligations ; RS 220). Ils ont notamment considéré que la résiliation n'avait pas été donnée en représailles aux deux procédures judiciaires intentées par leur mère, feu [...] (art. 271a al. 1 let. a CO), par lesquelles celle-ci avait obtenu, d'une part, qu'il soit fait interdiction au bailleur P._____ de lui imposer des travaux de rénovation dans son logement et, d'autre part, une baisse de loyer, le lien temporel entre les deux litiges et la résiliation étant particulièrement lâche. Ils ont par ailleurs retenu que, bien que le bref laps de temps séparant le décès de [...] et la notification du congé constituât un indice fort d'une relation entre ces deux événements (art. 271a al. 1 let. f CO), la résiliation n'était toutefois pas annulable pour cette raison, du fait qu'elle répondait principalement à d'autres fins. En effet, le bailleur entendait procéder à des travaux dont la nécessité ne faisait aucun doute. De surcroît, quand bien même les motifs exposés par le bailleur par courrier étaient succincts, les locataires étaient suffisamment informés des projets pour être en mesure de se déterminer sur leurs chances de succès en cas de contestation lors de la réception de la résiliation. Les premier juges ont ainsi considéré que la résiliation ne contrevenait pas au principe de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO). Enfin, dans la mesure où A.Q._____, seul occupant de l'appartement litigieux, avait d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de plus de deux ans, et que sa situation personnelle ne justifiait pas un délai plus long pour se reloger, les premiers juges ont considéré qu'aucune prolongation de bail ne devait lui être accordée.

B. Par acte du 28 février 2017, les locataires A.Q._____ et B.Q._____ ont interjeté appel, en concluant, sous suite de frais et dépens, à ce que la résiliation de bail du 29 avril 2014 pour le 30 septembre suivant soit annulée, subsidiairement à ce que le bail soit prolongé pour une durée de quatre ans dès le 1^{er} octobre 2014, et plus subsidiairement à ce que le jugement entrepris soit annulé pour un complément d'instruction dans le sens des considérants.

Les intimés n'ont pas été invités à se déterminer sur 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. Le 2 novembre 1961, A.Q._____ a conclu avec P._____ et [...], qui agissaient en qualité de gérants pour le compte de la [...], un contrat de bail à loyer portant sur un appartement situé dans un immeuble construit en 1961, comportant 42 appartements, répartis sur neuf niveaux et sis chemin de [...], à [...]. Ledit appartement se compose de cinq pièces et une cave, et se situe au cinquième étage de l'immeuble. Le bail commençait le 1^{er} mars 1962 pour finir le 1^{er} avril 1964 et, sauf avis de résiliation donné par l'une des parties quatre mois à l'avance, se renouvelait de plein droit aux mêmes conditions pour une année et ainsi de suite d'année en année. L'échéance du bail a été modifiée par un avenant du 1^{er} avril 1973, pour être fixée au 1^{er} octobre de chaque année, avec un préavis de résiliation inchangé.

Au décès de [...], survenu en 1992, son épouse [...], née le [...] 1914, est devenue titulaire du bail de l'appartement précité.

2. En 1994, deux entreprises d'installateurs sanitaires ont établi un rapport sur l'état des conduites de l'immeuble, révélant de nombreux problèmes dus à la vétusté des installations sanitaires et de l'équipement

des cuisines et salles de bains, notamment de la corrosion, de l'oxydation, des obstructions dues à des diamètres de tuyaux ne répondant plus aux normes actuelles, des difficultés à trouver des pièces de rechange pour les robinetteries d'origine ou encore la nécessité de procéder fréquemment à des réparations ou dépannages. En 1995, la propriétaire a mandaté l'architecte [...], qui a constaté que l'immeuble était bien entretenu et dans un état de dégradation moyen, qui ne justifiait pas une intervention urgente, sauf en ce qui concernait la distribution d'eau chaude.

Le défendeur P. _____ a acquis l'immeuble précité le 14 janvier 1999, devenant ainsi seul bailleur des baux en cours.

3. Le 8 juillet 1999, la Municipalité de Lausanne a autorisé le défendeur à procéder aux rénovations telles que décrites par l'architecte [...] en 1995.

[...], qui s'est opposée à ce projet, a saisi le Tribunal des baux, qui a considéré, dans un jugement du 26 octobre 2001, que les travaux de la première étape ne pouvaient lui être imposés en cours de bail, mais a notamment autorisé le traitement des conduites sanitaires, sans remplacement. Cette décision a été confirmée par le Tribunal cantonal le 14 août 2002, puis par le Tribunal fédéral le 4 mars 2003.

Dans le cadre de ce litige, deux expertises ont été mises en œuvre par le Tribunal des baux, qui ont toutes deux constaté, notamment, la nécessité de procéder au remplacement des tuyauteries intérieures de l'immeuble à court ou moyen terme. Les nuisances que les travaux prévus dans les appartements pourraient engendrer ont par ailleurs été jugées excessives en cours de bail.

Parallèlement, le 5 décembre 2000, une transaction judiciaire a été conclue entre le défendeur et [...] dans le cadre d'un conflit portant sur une demande de baisse de loyer formulée par l'intéressée. Le loyer mensuel de l'appartement litigieux a ainsi été fixé à 1'515 fr. dès le 1^{er}

octobre 2000.

4. Les façades et les fenêtres de tout le bâtiment ont été refaites, ainsi que tous les appartements de l'aile nord, entre le 10 juillet 2000 et le 30 avril 2001. La réfection des appartements de l'aile sud, qui en comporte 17, a débuté en 2004 avec un appartement du deuxième étage.

Le 15 juillet 2008, le demandeur A.Q._____, l'un des fils de [...], a informé la gérance du fait qu'il était venu vivre auprès de sa mère, afin de l'aider dans son quotidien. La gérance l'a alors enregistré en qualité d'occupant de l'appartement.

Des travaux de rénovation ont encore été exécutés dans l'appartement litigieux en septembre 2008, janvier 2011, février 2012 et mars 2014. Parallèlement, la réfection des appartements de l'aile sud s'est poursuivie, avec un appartement du sixième étage en 2010, quatre appartements situés respectivement aux troisième, quatrième, septième et huitième étages en 2012 et le second appartement du quatrième étage en 2013.

5. [...] est décédée le [...] 2014, laissant pour héritiers légaux ses trois enfants, soit A.Q._____ et B.Q._____, ainsi que J._____.

Par formule officielle du 29 avril 2014 et adressée aux trois héritiers de [...], la gérance a résilié le bail de l'appartement précité pour le 30 septembre 2014. La gérance a exposé à cet effet que, compte tenu de la vétusté de l'appartement, d'importants travaux de rénovation devaient y être entrepris, qui ne pouvaient se faire en présence d'un locataire.

6. L' [...] SA a fait le point sur la rénovation des appartements de l'immeuble dans une note établie le 14 août 2016. Cette note, à laquelle

est annexée une « coupe transversale » de l'immeuble datée du 11 avril 2014, concerne uniquement les 17 appartements « côté lac », soit l'aile sud de l'immeuble. Il est exposé que la tuyauterie doit être intégralement remplacée, en procédant par colonne de chute sur toute leur verticalité. Cette opération, qui peut être exécutée par tronçons d'une hauteur d'étage, mais sans la présence de locataires dans les appartements concernés, a été exécutée dès 2003 lors de changements ou rocades de locataires. A l'été 2015, la rénovation a eu lieu dans dix appartements sur dix-sept, soit 60 % de l'installation, de sorte qu'il reste encore un risque important de dégâts d'eau et que l'écoulement du temps menace « la cohérence globale de la mise à niveau », le vieillissement ne pouvant être homogène. Il est par ailleurs relevé que les travaux envisagés permettent de désamianter les revêtements de faïences, de séparer les colonnes de chutes pour les eaux claires et les eaux usées, de mettre à niveau l'installation électrique des locaux humides et de permettre l'installation de lave-linge et séchoirs individuels dans les locaux sanitaires. Il est en outre projeté de supprimer les chambres de bonne qui jouxtent les cuisines pour agrandir celles-ci et permettre l'installation d'un agencement aux dimensions actuelles.

7. Le demandeur A.Q._____ occupe seul l'appartement litigieux. S'il s'est annoncé auprès de la gérance en juillet 2008, il ressort d'un extrait du Contrôle des habitants de Lausanne du 16 juin 2014 que l'intéressé est en réalité inscrit à l'adresse de l'appartement litigieux depuis le 1^{er} juillet 2007. Né en 1939, il présente, selon un certificat médical établi le 4 mai 2016 par le Dr [...], « d'importants troubles de la marche consécutifs à des séquelles sévères d'une maladie d'enfance ».

Selon la convention de partage conclue le 26 mai 2015 entre les demandeurs et la défenderesse J._____ pour la succession de leur mère, le lot de chaque cohéritier s'élève à 3'067'303 francs. Celui du demandeur A.Q._____ se compose en particulier de deux parcelles sises à [...], d'un immeuble sis à [...], en Allemagne, de la moitié de la valeur d'une collection de tableaux – qui se trouve dans l'appartement litigieux –

estimée à 582'000 fr. au total, ainsi que de 687'299 fr. 87 en liquide.

Le demandeur A.Q._____ a par ailleurs produit plusieurs annonces immobilières concernant des appartements de 95 à 100 m² situés en ville de Lausanne ou dans la région, sans toutefois préciser s'il avait déposé des dossiers auprès des gérances concernées.

8. Le 26 mai 2014, A.Q._____, B.Q._____ et J._____ ont déposé une requête contre P._____ auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne, en concluant à l'annulation de la résiliation de bail du 29 avril 2014, subsidiairement à une prolongation de bail pour une durée de quatre ans. La défenderesse J._____ a toutefois informé la commission qu'elle s'opposait à la démarche des demandeurs. A la suite de l'échec de la conciliation, la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder le 22 janvier 2015.

Les demandeurs A.Q._____ et B.Q._____ ont ensuite saisi le Tribunal des baux le 20 février 2015 d'une demande, par laquelle ils ont pris les mêmes conclusions.

Par courrier du 10 mars 2015, la défenderesse J._____ a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs.

Dans ses déterminations du 20 avril 2015, le défendeur P._____ a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions prises par les demandeurs.

9. Par jugement incident du 2 juin 2015, le Tribunal des baux a constaté la recevabilité de la demande du 20 février 2015 et la légitimation active des demandeurs, jugement confirmé le 21 janvier 2016 par la Cour d'appel civile (CACI 21 janvier 2016/47).

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales (art. 236 CPC) et les décisions incidentes (art. 237 CPC) de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 126). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC).

1.2 En l'espèce, la voie de l'appel est ouverte dès lors que le jugement confirmant la résiliation met fin à l'instance et que la valeur litigieuse, qui correspond en matière de contestation du congé aux loyers dus pendant la période de protection de trois ans consacrée à l'art. 271a al. 1 let. e CO (cf. TF 4A_501/2011 du 15 novembre 2011 consid. 1.1, in RSPC 2012 p. 106, note Bohnet), est supérieure à 10'000 francs.

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Cela étant, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la nature particulière de la procédure sommaire pour cas clairs (art. 257 CPC) impose au juge d'appel d'évaluer les faits sur la base des preuves déjà appréciées par le premier juge saisi; la production de pièces nouvelles est ainsi exclue, même celles qui sont visées par l'art. 317 al. 1 CPC (TF 4A_312/2013 du 17 octobre 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_420/2012 du 7 novembre 2012 consid. 5 ; CACI 24 juin 2015/325 consid. 2 ; CACI 25 novembre 2014/607 consid. 3a).

3.

3.1 Les appelants invoquent une violation des art. 271a al. 1 let. a et f CO. Ils font valoir que nonobstant le laps de temps relativement long entre la fin du premier procès en 2003 et la résiliation litigieuse en 2014, le lien de causalité résulterait du fait même que l'intimé P._____ prétendrait résilier le bail en invoquant comme seul motif l'exécution de travaux qu'il n'aurait pas été autorisé à entreprendre à la suite de l'opposition de la mère des appelants.

3.2 Selon l'art. 271a al. 1 let. a CO, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable 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 – par exemple, réclamer la diminution d'un loyer suspect de procurer un rendement excessif (Peter Burkhalter et al., *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n. 11 ad art. 271a CO ; David 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 pp. 740 ss, et les réf. cit.).

Seul le congé donné « en raison » d'une modification de la situation familiale est prohibé. C'est au locataire de prouver le lien de causalité entre la modification de la situation familiale et le congé (Conod, *CPra-Bail*, n. 59 ad art. 271a CO ; Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit de bail*, Lausanne, 2011, n. 71 ad art. 271a CO). Ce rapport de causalité sera admis si le congé est donné peu de temps après la

survenance de la modification de la situation familiale du locataire et que le bailleur ne fournit pas d'autre motif plausible à l'appui de la résiliation (Lachat, op. cit., p. 755). Un congé donné principalement pour d'autres motifs, mais justifié de surcroît par une modification de la situation familiale du locataire, n'est pas annulable sur la base de l'art. 271a al. 1 let. f CO (Conod, n. 55 ad art. 271a CO ; Lachat, op. cit., p. 755, note infrapaginale 211).

3.3 Les premiers juges ont considéré que depuis le moment où la résiliation avait été notifiée, plus d'une dizaine d'années s'étaient écoulées depuis la fin du premier procès sans qu'aucun autre litige ait divisé les parties, de sorte que le lien temporel était particulièrement lâche. En outre, seuls deux contentieux avaient émaillé une relation contractuelle qui avait duré plus de 50 ans. S'agissant du congé, il avait été d'emblée motivé par le bailleur, qui n'avait pas varié dans ses explications depuis lors, à savoir qu'il entendait procéder à des travaux de rénovation, principalement pour le remplacement des installations sanitaires, dont il avait été démontré en cours d'instruction qu'elles étaient d'origine, soit posées il y a plus de 50 ans. De plus, la nécessité de procéder au remplacement de toutes les conduites datant encore de 1961 ne faisait aucun doute eu égard à la durée de vie moyenne de telles installations, ce qui avait été confirmé en cours d'instruction. Les rénovations évoquées avaient d'ailleurs déjà été exécutées progressivement depuis 2001 dans plus d'une trentaine d'appartements de l'immeuble, de sorte que les intentions du bailleur quant à l'exécution de ces rénovations paraissaient bien réelles. Le motif invoqué par le bailleur était ainsi légitime et sérieux selon les premiers juges, réduisant à néant l'hypothèse du congé-représailles des locataires, hypothèse déjà peu consistante en raison de la chronologie.

3.4 L'analyse des premiers juges est convaincante et peut être entièrement confirmée. Les appelants ne parviennent en effet pas à démontrer un lien de causalité en raison du temps écoulé ni le fait que le motif invoqué ne serait pas légitime ni sérieux.

4.

4.1 Les appelants font également valoir que ce serait bien en raison du décès de leur mère que le processus de résiliation du bail aurait été déclenché et que la résiliation de leur bail serait dès lors annulable en vertu de l'art. 271a al. 1 let. f CO.

4.2 Les premiers juges ont considéré que bien que la modification de la situation familiale du locataire ait joué un certain rôle dans la décision du bailleur de mettre un terme au bail, la résiliation n'était pas annulable pour cette raison du fait qu'elle répondait principalement à d'autres fins. Ils ont relevé à cet effet que bien que le congé ait été donné moins d'un mois après le décès de [...], la raison de la résiliation, soit la volonté de rénover l'appartement, était un motif réel. Ils ont également ajouté que cette rénovation était envisagée depuis de nombreuses années déjà et qu'il avait été constaté judiciairement qu'elle ne pouvait être imposée durant le bail. Ces travaux impliquaient donc pour le bailleur de mettre un terme au contrat à un moment donné. Or, à l'époque, [...] vivait dans l'appartement depuis environ 40 ans et était âgée de près de 90 ans. Dans ces circonstances, on ne pouvait reprocher au bailleur d'avoir différé son projet afin de ménager une personne très âgée et de résilier son bail après son décès survenu, à près de 100 ans.

4.3 A nouveau, l'analyse des premiers juges est convaincante et peut être entièrement confirmée. Comme précédemment exposé, le congé a été donné principalement dans le but d'entreprendre des travaux de rénovation, ce que le bailleur attendait de pouvoir faire depuis de nombreuses années. Le congé n'est dès lors pas annulable sur la base de l'art. 271a al. 1 let. f CO.

5.

5.1 Les appelants se prévalent également d'une violation de l'art. 271 al. 1 CO et font valoir que le projet du bailleur ne serait pas

« suffisamment mûr et élaboré » pour pouvoir constater concrètement que la présence des locataires entraverait les travaux.

5.2 L'art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts ; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 3 *in fine* p. 194). En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi (TF 4A_409/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4).

Ce congé est annulable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants ; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès ; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; 140 III 496 consid. 4.2.2 p. 499 ; 135 III 112 consid. 4.2 p. 119).

5.3 Les premiers juges ont considéré que le motif invoqué pour la résiliation du bail était réel, donc objectif et sérieux, dès lors qu'il s'agissait de procéder au remplacement de l'installation sanitaire datant de la construction de l'immeuble, et de remettre la cuisine et les salles d'eau aux standards actuels. La preuve de la réalité de ce projet résidait dans le fait que le bailleur avait déjà procédé à ces travaux dans toute l'aile nord de l'immeuble ainsi que dans plus de la moitié des appartements de l'aile sud.

Ils ont également relevé que si le bailleur n'avait certes pas constitué de dossier relatif aux travaux envisagés, on ne pouvait retenir dans le cas d'espèce que les locataires n'étaient pas en mesure de se faire une idée de l'entrave que le maintien dans les locaux créerait pour la bonne marche des travaux. En effet, les locataires ne pouvaient se prévaloir d'une méconnaissance de la portée des rénovations, puisqu'il s'agissait précisément des travaux que le bailleur avait l'intention d'imposer à ses locataires en 1999 et qui avaient été déclarés, au terme d'une longue procédure, contrairement à l'art. 260 CO. Dans le cadre de cette procédure, la teneur des travaux et l'entrave qu'ils constituaient avaient été détaillés par le bailleur et examinés en détails. Devenus locataires par succession de l'appartement de feu leur mère, ces derniers ne pouvaient ainsi prétendre de bonne foi ne pas être au courant de ces circonstances, leur conseil en faisant d'ailleurs état dans sa requête à la commission de conciliation. De plus, le locataire A.Q. _____ occupait l'appartement depuis plusieurs années et avait de ce fait pu constater que la plupart des autres appartements de l'immeuble avaient été rénovés. En particulier, les deux appartements du 4^e étage avaient été refaits après son installation chez sa mère, de sorte qu'il avait pu apprécier concrètement les nuisances engendrées par ces travaux. Enfin, le projet de travaux reposait non seulement sur divers rapports d'architectes et divers intervenants déjà établis, mais également sur l'expérience faite dans d'autres appartements de l'immeuble qui avaient été rénovés.

5.4 Cette analyse peut être entièrement confirmée. Cela fait désormais plus de 15 ans que l'intimé P._____ a entrepris des rénovations identiques dans d'autres appartements de l'immeuble. Les appelants font ainsi preuve de mauvaise foi en arguant ne pas avoir été informés d'un projet suffisamment abouti.

Par ailleurs, les appelants soutiennent que l'appelant A.Q._____ serait en mesure de libérer les lieux pendant les travaux le cas échéant. Comme l'ont relevé les premiers juges, l'engagement pris par A.Q._____ après la résiliation ne rend pas celle-ci annulable. D'ailleurs, A.Q._____ fait valoir dans son appel qu'il s'agirait d'un engagement sérieux et non pas « d'une vague promesse ». Or, comme relevé par le Tribunal des baux, A.Q._____ a fait valoir en première instance que sa collection de tableaux ne pouvait être déplacée en raison de sa fragilité. Il faut dès lors en déduire qu'il ne peut pas prendre le risque de laisser cette collection dans l'appartement sans surveillance, pendant de lourds travaux.

Ce grief doit dès lors être également rejeté.

6

6.1 Les appelants soutiennent enfin que le bail pourrait à tout le moins être prolongé. Ils prétendent qu'en raison de la durée exceptionnellement longue du bail, de l'âge de A.Q._____, de son handicap, de la difficulté de trouver un autre appartement et de l'absence d'urgence, l'octroi d'une prolongation du contrat de bail se justifierait.

6.2 Aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation du bail lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. Le bail portant sur une habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum alors que la prolongation maximale pour un bail de locaux commerciaux est de six ans ; dans ces limites, le juge peut accorder une ou deux prolongations (art. 272b al. 1 CO).

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement. Il lui incombe de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO ; ATF 136 III 190 consid. 6 p. 195 ; 135 III 121 consid. 2 p. 123 ; 125 III 226 consid. 4b p. 230). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (cf. ATF 125 III 226 consid. 4c p. 230 ; TF 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, in SJ 2012 I p. 473).

Quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO, car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat ; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 105 II 197 consid. 3a p. 198 ; 102 II 254 p. 255; voir aussi ATF 116 II 446 consid. 3b p. 448). Celui-ci doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 110 II 249 consid. 4 p. 254 ; 116 II 446 consid. 3a p. 448).

6.3 Les premiers juges ont considéré que la situation d'B.Q._____ n'entrait pas en ligne de compte puisqu'il n'occupait pas l'appartement. Quant au locataire A.Q._____, ils ont considéré qu'il avait d'ores et déjà bénéficié d'une prolongation de fait de plus de deux ans. Par

ailleurs, sa situation personnelle ne justifiait pas qu'un délai plus long lui soit accordé pour se reloger. Ils ont relevé que s'il s'agissait d'une personne relativement âgée souffrant d'un handicap physique, sa situation financière était confortable, notamment à la suite de l'héritage de sa mère. Ils ont ajouté qu'il était de surcroît propriétaire de divers biens immobiliers, dont l'un dans le canton, et n'avait pas démontré ne pas pouvoir s'installer dans l'un de ses biens immobiliers. Par ailleurs, il occupait l'appartement de feu sa mère depuis moins de 10 ans et ne faisait pas valoir d'attache au quartier en particulier, ni même à la ville, ni besoin professionnel, familial ou médical spécifique. Ils ont qualifié les préoccupations du locataire quant à sa collection de tableaux – dont il n'était de surcroît pas le seul propriétaire – de non pertinentes, en ce sens qu'il ne s'agissait pas ici d'une galerie d'art, mais d'un logement, de sorte que cette problématique ne pouvait justifier que le demandeur limite ses recherches à de grandes surfaces, alors qu'il vivait seul.

6.4 Les griefs des appelants doivent être rejetés pour les motifs développés par les premiers juges. Comme exposé, la durée exceptionnellement longue du bail concernait la mère de l'appelant. Il ne démontre par ailleurs aucunement avoir eu des difficultés particulières à trouver un autre logement et n'a pas expliqué pour quelles raisons il ne pourrait pas s'installer dans l'un de ses autres biens immobiliers. Le jugement entrepris doit donc également être confirmé sur ce point.

7. Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC, et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'545 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010, RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC).

Il n'y a pas matière à l'allocation de dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer.

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 1'545 fr. (mille cinq cent quarante-cinq francs), sont mis à la charge des appelants A.Q. _____ et B.Q. _____, solidairement entre eux.
- IV. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Jacques Micheli pour A.Q. _____ et B.Q. _____,
- Me Jean Cavalli pour P. _____,
- Me David Regamey pour J. _____,

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

- M. le Président du 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).

La greffière :