

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 18 août 2017

---

Composition : M. ABRECHT, président  
M. Colombini et Mme Giroud Walther, juges  
Greffier : M. Hersch

\*\*\*\*\*

**Art. 269a let. a et 271 al. 1 CO ; 11 al. 1 OBLF**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.T.**\_\_\_\_\_ et **C.T.**\_\_\_\_\_,  
à La Tour-de-Peilz, demandeurs, contre le jugement rendu le 5 septembre  
2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec  
**F.P.**\_\_\_\_\_ et **G.P.**\_\_\_\_\_, **K.J.**\_\_\_\_\_ et **L.J.**\_\_\_\_\_ ainsi que  
**M.W.**\_\_\_\_\_ et **N.W.**\_\_\_\_\_, tous à La Tour-de-Peilz, défendeurs, la Cour  
d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 5 septembre 2016, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 3 mars 2017, le Tribunal des baux a annulé les résiliations de bail relatives à l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz signifiées par les bailleurs B.T.\_\_\_\_\_ et C.T.\_\_\_\_\_ le 21 novembre 2015 à F.P.\_\_\_\_\_ et G.P.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> avril 2016 (appartement de 5 pièces au 1<sup>er</sup> étage et place de parc n° 1), à L.J.\_\_\_\_\_ et K.J.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> juillet 2016 (appartement de 5 pièces au 2<sup>e</sup> étage), respectivement le 1<sup>er</sup> avril 2016 (place de parc n° 3), et à N.W.\_\_\_\_\_ et M.W.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> octobre 2016 (appartement de 5 pièces au 3<sup>e</sup> étage), respectivement le 1<sup>er</sup> avril 2016 (place de parc n° 4) (I à III), a dit que le loyer mensuel net de l'appartement de 5 pièces loué par F.P.\_\_\_\_\_ et G.P.\_\_\_\_\_ au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble précité était baissé à 1'206 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2016, sur la base d'un taux d'intérêt hypothécaire de 1,75 %, d'un indice suisse des prix à la consommation de 157.50 points (octobre 2015 ; base 1982), ainsi que de charges courantes et d'entretien arrêtées au 31 décembre 2014 (IV), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (V) et a rejeté toutes autres et plus amples conclusions (VI).

Les premiers juges étaient notamment amenés à statuer sur la validité de résiliations de bail notifiées par les bailleurs en vue de relouer les objets loués à un loyer plus élevé. En droit, ils ont rappelé que le congé donné pour des motifs économiques ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi si le bailleur pouvait exiger un loyer supérieur sans que celui-ci soit abusif au sens des art. 269 et 269a CO, ce qui pouvait être examiné en déterminant le loyer usuel dans le quartier. Parmi les exemples de comparaison fournis par les bailleurs, les cinq annonces de location ainsi que la liste des objets à louer auprès d'une gérance produites ne constituaient pas des exemples probants. Quant aux neuf baux produits, outre le fait qu'il n'était pas possible de déterminer s'ils constituaient des exemples comparatifs distincts des autres exemples invoqués, huit d'entre eux concernaient des appartements de 3 ou 3.5 pièces, alors que les baux

dont le congé était litigieux portaient tous sur des appartements de 5 pièces. Dans ces circonstances, une comparaison n'était pas possible. Par ailleurs, les informations concernant l'emplacement, l'état d'entretien, l'époque de construction, l'équipement et la surface des logements proposés à la comparaison étaient lacunaires, ce qui excluait à nouveau une comparaison probante. Ainsi, faute de renseignements suffisants, il n'était pas possible de procéder à un examen comparatif suffisamment probant, même en ne tenant pas compte de l'ensemble des critères visés à l'art. 11 OBLF.

Pour le surplus, il n'y avait pas lieu de charger un expert de procéder à l'examen comparatif requis et de déterminer les loyers du quartier, puisque les titres produits au dossier ne se rapportaient pas à des éléments de comparaison suffisamment nombreux pour justifier cette mesure d'instruction, qui ne paraissait dès lors pas pertinente. En définitive, les bailleurs devaient se laisser opposer l'absence de preuve du motif qu'ils avaient eux-mêmes invoqué, ce qui entraînait l'annulation des congés litigieux en application de l'art. 271 al. 1 CO et rendait superflu l'examen de la prolongation des baux en question.

**B.** Par acte du 5 avril 2017, B.T. \_\_\_\_\_ et C.T. \_\_\_\_\_ ont formé appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à son annulation et au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour nouveau jugement dans le sens des considérants et subsidiairement à sa réforme en ce sens que les résiliations signifiées le 21 novembre 2015 soient déclarées valables, aucune prolongation n'étant accordée et ordre étant donné aux locataires, sous la menace des peines d'arrêts (sic) ou d'amende de l'art. 292 CP, d'évacuer les locaux loués le 1<sup>er</sup> avril 2016, respectivement le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et le 6 avril 2017 à midi au plus tard, ou dans les cinq jours à compter de l'entrée en force de la décision à intervenir.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures.

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

**1.** Par contrats des 1<sup>er</sup> et 14 juillet 1986, F.P.\_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de cinq pièces au 1<sup>er</sup> étage, respectivement la place de parc extérieure n° 1 de l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz. Après une première échéance fixée au 1<sup>er</sup> avril 1988, ces baux se renouvelaient d'année en année, sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois avant la prochaine échéance. A compter du 30 octobre 2007, le loyer mensuel net de l'appartement s'élevait à 1'391 fr. et celui de la place de parc à 50 francs. F.P.\_\_\_\_\_ vit dans cet appartement avec son épouse, G.P.\_\_\_\_\_.

Par contrats du 26 septembre 2002 et du 12 avril 2012, K.J.\_\_\_\_\_ et L.J.\_\_\_\_\_ ont pris à bail un appartement de cinq pièces au 2<sup>e</sup> étage, respectivement la place de parc extérieure n° 3 de l'immeuble précité. Après une première échéance fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2003, le bail de l'appartement se renouvelait de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois avant la prochaine échéance. Le bail relatif à la place de parc, après une première échéance fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2013, se renouvelait d'année en année sauf avis de résiliation donné au moins quatre mois avant l'échéance. A compter du 12 novembre 2008, le loyer mensuel net de l'appartement s'élevait à 1'485 fr. et celui de la place de parc à 70 francs.

Par contrats des 30 août 1974 et 14 juillet 1986, M.W.\_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de cinq pièces au 3<sup>e</sup> étage, respectivement la place de parc extérieure n° 4 de l'immeuble précité. L'échéance contractuelle des deux baux était fixée au 1<sup>er</sup> avril de chaque année, le bail pouvant être dénoncé moyennant un préavis de quatre mois avant l'échéance. A compter du 12 novembre 2008, le loyer mensuel net de l'appartement s'élevait à 1'364 fr. et celui de la place de parc à 50 francs. M.W.\_\_\_\_\_ vit dans cet appartement avec son épouse, N.W.\_\_\_\_\_.

Les trois appartements précités sont tous munis d'une cuisine équipée. Leurs autres caractéristiques (dimension, équipement, état et année de construction) ne ressortent pas des pièces au dossier.

**2.** B.T.\_\_\_\_\_ et C.T.\_\_\_\_\_ sont devenus propriétaires de l'immeuble sis [...] à la Tour-de-Peilz le 1<sup>er</sup> septembre 2015.

Par formules officielles du 20 novembre 2015, B.T.\_\_\_\_\_ et C.T.\_\_\_\_\_ ont résilié les baux de F.P.\_\_\_\_\_ et G.P.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> avril 2016, ceux de K.J.\_\_\_\_\_ et L.J.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> avril 2016 (place de parc) et le 1<sup>er</sup> juillet 2016 (appartement) et ceux de M.W.\_\_\_\_\_ et N.W.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> avril 2016 (place de parc) et le 1<sup>er</sup> octobre 2016 (appartement).

Le 15 décembre 2015, B.T.\_\_\_\_\_ et C.T.\_\_\_\_\_ ont exposé que la résiliation des baux était motivée par leur volonté d'obtenir un loyer plus élevé pour les objets en question et de les relouer plus cher, si possible à des familles avec enfants.

**3.** Le 25 novembre 2015, F.P.\_\_\_\_\_ et G.P.\_\_\_\_\_ ont sollicité des bailleurs une baisse de leur loyer net, invoquant la baisse du taux d'intérêt hypothécaire et de l'Indice suisse des prix à la consommation.

**4.** Les époux P.\_\_\_\_\_ et J.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux et loyers le 17 décembre 2015 et les époux W.\_\_\_\_\_ le 18 décembre 2015. La conciliation ayant échoué, des autorisations de procéder ont été délivrées aux bailleurs B.T.\_\_\_\_\_ et C.T.\_\_\_\_\_ les 21, 22 et 23 mars 2016.

Par demandes du 21 avril 2016, B.T.\_\_\_\_\_ et C.T.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, respectivement, à ce que les résiliations notifiées aux époux P.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> avril 2016, aux époux J.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> avril 2016 (place de parc) et le 1<sup>er</sup> juillet 2016 (appartement) et aux époux W.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> avril 2016 (place de parc) et le 1<sup>er</sup> avril 2017 (appartement) soient déclarées valables, à ce

qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée aux locataires et à ce qu'ordre leur soit donné, sous la menace des peines de l'art. 292 CP, de libérer les locaux le 1<sup>er</sup> avril 2016, respectivement le 1<sup>er</sup> juillet 2016 et le 1<sup>er</sup> avril 2017 à midi au plus tard, ou dans un délai de cinq jours à compter de l'entrée en force du jugement, le loyer net de l'appartement loué aux époux P.\_\_\_\_\_ étant maintenu à 1'391 francs.

Le 12 mai 2016, les trois causes ont été jointes.

Le 13 juin 2016, F.P.\_\_\_\_\_ et G.P.\_\_\_\_\_ ont, avec suite de frais et dépens, conclu au rejet de la demande, à ce que leur loyer mensuel net soit fixé à 1'206 fr. dès le 1<sup>er</sup> avril 2016 et à ce que les résiliations soient annulées, subsidiairement à ce qu'une prolongation des baux de quatre ans leur soit accordée dès le 1<sup>er</sup> avril 2016. Le même jour, les époux J.\_\_\_\_\_ et les époux W.\_\_\_\_\_ ont conclu au rejet de la demande et à ce que les résiliations soient annulées, subsidiairement à ce qu'une prolongation des baux de quatre ans leur soit accordée, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour les époux J.\_\_\_\_\_ et dès le 1<sup>er</sup> avril 2016 pour les époux W.\_\_\_\_\_.

**5.** Par ordonnance du 19 mai 2016, les bailleurs ont notamment été invités à produire toute pièce prouvant que les locaux pouvaient être reloués plus cher, en particulier un calcul de rendement net ou des exemples comparatifs attestant des loyers du quartier.

Le 15 août 2016, les bailleurs B.T.\_\_\_\_\_ et C.T.\_\_\_\_\_ ont produit cinq annonces de location émanant du site internet [...] ainsi qu'une liste des objets à louer auprès de la régie [...]. Ils ont requis la production de dix baux auprès de quatre autres régies. Ils ont également sollicité la mise en œuvre d'une expertise, requête qui a été rejetée à l'audience du 5 septembre 2016.

**6.** Neuf baux ont été produits en cours d'instruction, dont les caractéristiques connues sont les suivantes :

Un appartement de 3.5 pièces au premier étage de l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz, d'une surface de 80 m<sup>2</sup>, avec cuisine équipée, pour un loyer mensuel net de 2'000 fr., dont le propriétaire est [...].

Un second appartement de 3.5 pièces au premier étage de l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz, d'une surface de 80 m<sup>2</sup>, avec cuisine équipée, pour un loyer mensuel net de 1'800 fr., dont le propriétaire est [...].

Un appartement de 5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz, dont la surface est inconnue, avec cuisine équipée, pour un loyer mensuel net de 2'150 fr., dont le propriétaire est la famille [...].

Un appartement de 3.5 pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz, dont la surface est inconnue, avec cuisine équipée, pour un loyer mensuel net de 1'790 fr., dont le propriétaire est [...].

Un appartement de 3.5 pièces au troisième étage de l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz, d'une surface de 85 m<sup>2</sup>, avec cuisine équipée, pour un loyer mensuel net de 1'950 fr., dont les propriétaires sont [...] ainsi que la société [...].

Un appartement de 3 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz, dont la surface est inconnue, avec cuisine équipée, pour un loyer mensuel net de 1'450 fr., dont les propriétaires sont [...] et [...].

Un appartement dont l'adresse, le nombre de pièces et la surface sont inconnues, pour un loyer mensuel net de 3'500 fr., dont les propriétaires sont inconnus.

Un appartement en sous-location de 3.5 pièces au premier étage de l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz, dont la surface est

inconnue, meublé, avec cuisine équipée, pour un loyer mensuel net de 2'700 fr., dont le locataire principal est [...], le propriétaire étant inconnu.

Un appartement de 3 pièces au quatrième étage de l'immeuble sis [...] à La Tour-de-Peilz, dont la surface est inconnue, pour un loyer mensuel net de 1'090 fr., dont les propriétaires sont les hoirs de [...].

### **En droit :**

**1.** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance pour autant que la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions devant l'autorité inférieure, soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]). L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé en temps utile par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr. (cf. art. 92 al. 2 CPC), le présent 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. Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références).

**2.2** En instance d'appel, la maxime inquisitoire simple ne dispense pas l'appelant de motiver son appel, la motivation de l'appel étant indispensable au déroulement régulier de la procédure d'appel (art. 311 al. 1 CPC). Il lui incombe de démontrer le caractère erroné de la motivation attaquée. Pour satisfaire à cette exigence, il ne lui suffit pas de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée; sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que l'appelant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 et les réf. cit.).

### **3.**

**3.1** A l'appui de leur conclusion principale en annulation du jugement entrepris, les appelants se plaignent d'arbitraire quant au refus des premiers juges d'administrer la preuve par expertise, quant à l'appréciation par ceux-ci de la valeur probante des documents produits à titre d'exemples comparatifs et quant au refus de procéder à une inspection locale. Se référant à un autre jugement rendu par le Tribunal des baux dans une autre composition, ils reprochent en outre à celui-ci d'être inconstant s'agissant de sa connaissance des prix du marché.

### **3.2**

**3.2.1** S'agissant de la preuve par expertise requise, les appelants critiquent le refus par les premiers juges d'ordonner la mesure d'instruction correspondante en opposant leur propre appréciation de la force probante des titres remis en vue de l'examen comparatif à celle des premiers juges. Cependant, dans la mesure où il se contentent d'affirmer que « tous les exemples de comparaison étaient documentés par les adresses des objets comparatifs, par des descriptifs, des prix de location proposés, des extraits du registre foncier prélevés sur internet et des copies des baux », sans faire aucune référence à des pièces ou d'autres éléments précis du dossier de la cause qui étayeraient cette affirmation et

affaibliraient le constat posé par les premiers juges, leur moyen est insuffisamment motivé et donc irrecevable.

Sur le fond, les appelants ne remettent pas en cause l'argumentation des premiers juges selon laquelle, sur la base des exemples produits par les bailleurs, la comparaison n'est concrètement pas possible, faute d'un nombre suffisant d'exemples (5 au minimum) remplissant les critères - ou une majorité des critères - de l'art. 11 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11). Dès lors, quand bien même les appelants se prévalent du fait que leur requête d'expertise a été formulée en temps utile, leur argument ne suffit pas à établir que cette mesure d'instruction aurait été pertinente : il ne s'agit pas de mandater un expert de la mission de rechercher des exemples de comparaison probants en lieu et place des bailleurs à qui le fardeau de la preuve incombe (art. 8 CC), mais de vérifier au besoin, par l'expertise, que les critères de comparaison mentionnés à l'art. 11 OBLF sont le cas échéant remplis sur la base d'exemples de comparaison en nombre suffisant et d'ores et déjà identifiés comme répondant a priori - sur la base des pièces produites - à des critères comparables et pertinents.

En l'occurrence, faute pour les appelants de démontrer par une argumentation détaillée que les pièces qu'ils ont produites documenteraient des exemples suffisamment probants et en nombre suffisant - sur la base de de l'art. 11 OBLF et de la jurisprudence (notamment ATF 123 III 317, JdT 1998 I 125 ; ATF 136 III 74 consid. 2.2 et 3 ; ATF 141 III 569 consid. 2.2, spéc. 2.2.3 et les réf. cit. ; cf. consid. 4.2 *infra*) - pour fonder une comparaison a priori valable, il ne se justifiait pas de mettre en œuvre une expertise pour vérifier concrètement l'état de chacun d'eux et la mesure d'instruction proposée a été jugée à raison comme dénuée de pertinence (cf. art. 152 al. 1 CPC) par les premiers juges.

**3.2.2** Pour les mêmes motifs, les premiers juges n'avaient pas à procéder à une inspection locale, une telle mesure d'instruction étant le

cas échéant apte à compléter les renseignements résultant des pièces, en particulier pour vérifier la force probante des exemples proposés (art. 181 al. 1 CPC ; cf. également Mietrecht für die Praxis, 9<sup>e</sup> éd., 2016, n. 19.2.9, p. 503 et la jurisprudence citée sous note infrapaginale 91), mais ne remplaçant en aucun cas l'examen comparatif concret auquel le juge doit se livrer en soumettant les exemples proposés aux critères de l'art. 11 OBLF (Bohnet/Broquet, in Bohnet/Carron/Montini (éds), Droit du bail à loyer et du bail à ferme, 2<sup>e</sup> éd., 2017, n. 13 ad art. 269a CO et la réf. cit.) et ne permettant pas de pallier les lacunes des exemples proposés à la comparaison par la partie qui supporte le fardeau de la preuve, soit en l'occurrence la partie bailleuse.

**3.2.3** Enfin, c'est en vain que les appelants se réfèrent à un jugement rendu par le Tribunal des baux dans une autre composition : d'une part, on ignore tout du contexte du litige ayant donné lieu à ce jugement et de son éventuelle pertinence sous l'angle de la présente cause ; d'autre part, les appelants méconnaissent le fait que le président du Tribunal du baux ne siège ni ne statue seul, mais assisté de deux juges assesseurs dans une composition paritaire (art. 6 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; RSV 173.655]), de sorte qu'il est sans pertinence sous l'angle du pouvoir d'appréciation dudit tribunal que ce soit la même magistrate professionnelle qui ait présidé le Tribunal des baux dans ces deux affaires pour aboutir à un résultat prétendument divergent.

**3.3** En définitive, le grief tiré de l'arbitraire (art. 29 al. 2 Cst.) en lien avec le droit de faire administrer les preuves pertinentes (art. 152 al. 1 CPC) et en lien avec l'appréciation des preuves ne peut être qu'écarté. La conclusion principale des appelants, visant à l'annulation du jugement attaqué, doit être rejetée dans la mesure de sa recevabilité.

#### **4.**

**4.1** A l'appui de leur conclusion subsidiaire tendant à la réforme du jugement entrepris en ce sens que, notamment, les résiliations soient

déclarées valables, les appelants se réfèrent, entre autres, à l'arrêt du Tribunal fédéral 4C.343/2004 du 22 décembre 2004. Ce faisant, ils font implicitement valoir que contrairement à l'appréciation des premiers juges, les exemples comparatifs fournis suffiraient à faire apparaître les congés comme non abusifs au sens de la jurisprudence précitée.

**4.2** Un congé motivé par la volonté du bailleur d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que le loyer payé par le locataire dont le bail est résilié ne contrevient en principe pas aux règles de la bonne foi (cf. art. 271 al. 1 CO) (TF 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1). Pour être valable, une résiliation dictée par des considérations d'ordre économique ne doit toutefois pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer supérieur au loyer payé jusque-là par le preneur congédié. En d'autres termes, le congé est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, notamment parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier (art. 269a let. a CO) (ATF 136 III 74 consid. 2.1 ; Bohnet/Broquet, op. cit., n. 26 ad art. 269a CO).

Les loyers usuels sont définis à l'art. 11 al. 1 OBLF comme les loyers de logements comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. Le bailleur peut ainsi apporter la preuve des loyers usuels en fournissant au moins cinq logements de comparaison avec leurs caractéristiques et les bases de calcul de leur loyer, accompagnés de toutes les pièces justificatives. Pour que le juge puisse en tirer des conclusions certaines, il faut que ces cinq éléments de comparaison présentent, pour l'essentiel, les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction, et il faut tenir compte de l'évolution des loyers comparatifs au regard du taux hypothécaire et de l'Indice des prix à la consommation (ATF 141 III 569 consid. 2.2.3 et les réf. cit., Bohnet/Broquet, op. cit., nn. 13-24 ad art. 269a CO).

Selon la jurisprudence de la Cour de céans, dans le contexte spécifique de l'examen du caractère abusif du congé, une pratique plus souple que celle de la preuve stricte des cinq objets de comparaison se justifie, dès lors qu'il suffit qu'un loyer supérieur puisse être obtenu, quelle que soit sa quotité, pour rendre cette résiliation admissible. Ainsi, dans ce cas de figure, il peut être tenu compte d'éléments de comparaison simplifiés ou de statistiques même non officielles, lorsque ces éléments démontrent une différence flagrante avec le loyer du bail résilié, ou d'objets de comparaison ne remplissant pas entièrement les critères jurisprudentiels (Colombini, Pratique récente en matière de résiliation du bail, in Bohnet/Carron, 19<sup>e</sup> Séminaire sur le droit du bail, 2016, n. 126 p. 259 et réf. à CACI 26 juin 2015/319 consid. 4.2, CACI 28 septembre 2015/515 consid. 3d et CACI 29 juillet 2014/401 consid. 6.a.aa : congé non abusif retenu dans un cas où la différence du prix au mètre carré avec des appartements du même nombre de pièces dans le quartier s'élevait à 80%, quand bien même une telle comparaison n'aurait pas été possible en application de la méthode stricte, le système de chauffage des appartements comparés étant différent).

**4.3** En l'espèce, il est constant que les cinq annonces de location produites par les bailleurs ne sauraient constituer des objets de comparaison valables au regard de la jurisprudence, puisqu'il s'agit de simples offres de location, et non de baux en vigueur. Il en va de même, pour les mêmes motifs, de la liste des objets à louer auprès de la régie [...] produite par les appelants.

S'agissant des neuf objets de comparaison produits, les premiers juges ont relevé qu'un seul objet comptait le même nombre de pièces que les appartements dont le congé était litigieux, soit 5 pièces. En application de la pratique plus souple de la Cour de céans dans le contexte spécifique de l'examen du caractère abusif du congé, il se justifie de prendre en compte des appartements de comparaison comportant moins de pièces, mais dont le loyer est néanmoins supérieur à celui des appartements litigieux. En effet, si un appartement au nombre de pièce

inférieur, aux caractéristiques par ailleurs semblables à celles des appartements litigieux, est loué à un loyer nettement supérieur à celui des appartements litigieux, il faut admettre qu'il existe une marge - peu importe sa quotité - pour augmenter le loyer des appartements litigieux.

Toutefois, dans le cas d'espèce une telle prise en compte ne se révèle pas possible. En effet, si, parmi les baux produits, certains ( [...], [...], [...], [...], [...]) ont trait à des appartements de 3 ou 3.5 pièces loués à un loyer supérieur à ceux des appartements litigieux de 5 pièces, les autres informations à leur propos (emplacement, dimension, équipement, état et année de construction) alléguées par les appelants sont trop lacunaires pour que ceux-ci puissent valablement servir de base de comparaison au regard des critères de l'art. 11 OBLF.

L'adresse de huit appartements proposés à la comparaison sur neuf est connue. La surface de trois appartements seulement est connue, étant précisé que la surface des trois appartements dont le congé est litigieux n'a pas été alléguée. L'équipement, l'état et l'année de construction de tous les appartements proposés à la comparaison sont inconnus. Il en va d'ailleurs de même s'agissant des appartements dont les baux ont été résiliés.

Ainsi, quand bien même, en application de la jurisprudence de la Cour de céans exposée plus haut, il est admissible de comparer les appartements litigieux avec des appartements plus petits, mais au loyer supérieur, les informations fournies en procédure par les appelants sont trop lacunaires pour que les appartements proposés à la comparaison puissent être considérés comme « comparables » au sens de l'art. 11 OBLF à ceux dont le congé est litigieux, dont on ne connaît au demeurant pas non plus suffisamment les caractéristiques. Les objets allégués par les appelants ne peuvent ainsi pas servir d'exemple de comparaison établissant les loyers usuels du quartier.

En définitive, c'est à juste titre que les premiers juges ont considéré que les bailleurs avaient échoué à apporter la preuve des loyers

usuels du quartier au regard des critères de l'art. 11 OBLF. Le moyen des appelants tendant à la réforme du jugement est donc mal fondé.

**5.** Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté dans la mesure où il est recevable, selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC, et que le jugement entrepris doit être confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'600 fr. (art. 93 al. 1 CPC et 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5), doivent être mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux intimés, qui n'ont pas été invités à se déterminer.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté dans la mesure où il est recevable.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'600 fr. (deux mille six cents francs), sont mis à la charge des appelants B.T.\_\_\_\_\_ et C.T.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du

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

- Jean-Marc Schlaeppli, aab (pour B.T. \_\_\_\_\_ et C.T. \_\_\_\_\_),
- Me Nicolas Mattenberger (pour F.P. \_\_\_\_\_ et G.P. \_\_\_\_\_, K.J. \_\_\_\_\_ et L.J. \_\_\_\_\_ ainsi que M.W. \_\_\_\_\_ et N.W. \_\_\_\_\_),

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

- Madame la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

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