

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 1er juin 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Giroud et Mme Crittin Dayen, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 266a CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M.**_____ et **N.**_____, tous deux à Tewksbury, New Jersey (USA), défendeurs, contre le jugement rendu le 24 juin 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.V.**_____ et **B.V.**_____, tous deux à Yverdon-les-Bains, demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 24 juin 2014, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 16 janvier 2015 pour notification, le Tribunal des baux a dit que les défendeurs M._____ et N._____ doivent payer aux demandeurs A.V._____ et B.V._____ la somme de 31'256 fr. 90, avec intérêt à 5 % l'an dès le 1^{er} septembre 2012 sur le montant de 18'000 fr. et dès le 19 juin 2013 sur le solde (I), dit que la garantie de loyer de 27'000 fr. constituée le 18 août 2010 par les défendeurs auprès du Crédit Suisse, certificat de dépôt [...], est immédiatement et entièrement libérée en faveur des demandeurs, en paiement partiel du montant, en capital et en intérêts, figurant sous chiffre I. ci-dessus (II), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré que rien ne permettait de retenir que l'envoi recommandé n° x._____ était celui de la résiliation de bail postée le 28 mars 2012 par les locataires, si bien que ceux-ci avaient échoué à apporter la preuve que la lettre était parvenue dans la sphère d'influence des bailleurs avant le 31 mars 2012, dernier jour pour résilier le bail au 31 juillet 2012. Il fallait donc retenir que la lettre de résiliation avait été reçue le 5 avril 2012, date alléguée par les bailleurs, de sorte que la résiliation de bail était tardive et que ses effets devaient être reportés à la prochaine échéance au 31 juillet 2013. En outre, H._____, qui avait résilié le contrat de bail au nom de la société F._____AG, n'avait pas justifié de ses pouvoirs ni par procuration expresse ni par inscription au registre du commerce et ce n'était qu'en date du 17 juillet 2012 que la société F._____AG avait confirmé qu'elle avait autorisé H._____ à rédiger et à signer le courrier de résiliation, de sorte qu'il y avait lieu de considérer que le congé n'avait pas été valablement donné avant cette date. Ainsi, même si la lettre de résiliation était parvenue dans la sphère d'influence des bailleurs en temps utile, le contrat n'aurait de toute manière pas pris fin au 31 juillet 2012 puisque le congé n'avait pas été valablement notifié avant le 17 juillet 2012. Dans la mesure où les locataires n'avaient pas rempli leur obligation de chercher

un locataire de remplacement et que la villa avait été relouée à partir du 1^{er} octobre 2012 par l'entremise d'une agence immobilière, ceux-ci devaient s'acquitter des deux loyers d'août et septembre 2012 par 18'000 fr. et des frais de relocation par 9'180 francs. Les locataires devaient également payer le solde de consommation d'eau pour les années 2011 et 2012 par 1'365 fr. 40, ainsi que la réparation de la vitre de la porte d'entrée par 516 fr. 50 et de la porte du congélateur par 180 francs. Quant au matériel de réception satellite, les locataires n'avaient pas apporté la preuve que les bailleurs les avaient autorisés à l'emporter à leur départ, de sorte qu'ils devaient en régler les frais de remplacement à hauteur de 2'015 francs.

B. Par acte du 18 février 2015, M._____ et N._____ ont fait appel de ce jugement en prenant les conclusions suivantes :

« A LA FORME

1. Déclarer recevable le présent appel.

AU FOND

Principalement

2. Annuler et mettre à néant le jugement n° XZ13.037972 du 24 juin 2014 rendu par le Tribunal des Baux de Lausanne.

Cela fait,

3. Constater que le bail entre, d'une part Madame N._____ et Monsieur M._____ et d'autre part, Madame B.V._____ et Monsieur A.V._____, a pris fin le 31 juillet 2012.

4. Ordonner la libération en faveur de Madame N._____ et Monsieur M._____ de la somme de CHF 27'000.- du compte de garantie-loyer constitué auprès du Crédit Suisse, certificat de dépôt [...].

5. Condamner Madame B.V._____ et Monsieur A.V._____ en tous les dépens de la procédure d'appel, lesquels comprendront une indemnité valant participation aux honoraires du Conseil soussigné.

6. Débouter Madame B.V._____ et Monsieur A.V._____ de toutes autres ou contraires conclusions.

Subsidiairement

7. Annuler et mettre à néant le jugement n° XZ13.037972 du 24 juin 2014 rendu par le Tribunal des Baux de Lausanne.

Cela fait,

8. Renvoyer la cause au Tribunal des Baux de Lausanne pour nouvelle décision dans le sens des considérants.
9. Condamner Madame B.V._____ et Monsieur A.V._____ en tous les dépens de la procédure d'appel, lesquels comprendront une indemnité valant participation aux honoraires du Conseil soussigné.
10. Débouter Madame B.V._____ et Monsieur A.V._____ de toutes autres ou plus amples conclusions. »

Dans leur réponse du 4 mai 2015, A.V._____ et B.V._____ ont conclu au rejet de l'appel avec suite de frais et dépens.

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

1. Par contrat signé le 18 août 2010, A.V._____ et B.V._____ ont remis à bail à M._____ et N._____ une villa de 9,5 pièces, [...], à Vufflens-le-Château. Conclu initialement du 15 août 2010 au 31 juillet 2011, le bail se renouvelait ensuite tacitement d'année en année, sauf avis de résiliation notifié au moins quatre mois à l'avance pour le 31 juillet. Le loyer mensuel net était de 9'000 francs.

L'article 12 des conditions particulières disposait ce qui suit :

« Les locataires payent toutes les charges, de quelque nature qu'elles soient, inhérentes à l'usage du bien, à l'exclusion des points mentionnés à l'article 9 (réd. : jardin, piscine et jacuzzi).

Les locataires s'engagent à régler directement toutes ces factures (gaz, électricité, épuration, eau, téléphone, autres redevances TV etc...) directement aux fournisseurs de prestations. »

Les locataires ont constitué une garantie de loyer d'un montant de 27'000 fr. auprès du Crédit Suisse (certificat de dépôt [...]).

2. Le locataire précédent, P._____, disposait d'un matériel de réception par satellite avec parabole qui avait été installé par l'entreprise Q._____ en 2008. Le procès-verbal de l'état des lieux d'entrée du 26 août 2010 faisait état de cette installation.

3. Le 25 mars 2012, M._____ et N._____ ont établi une procuration en faveur de la société F._____AG autorisant cette dernière à « s'occuper de toutes les activités et services liés à [leur] relocation ».

La société F._____AG est la succursale genevoise de la société éponyme dont le siège principal est à [...]. Selon l'extrait du registre du commerce, elle a pour but le transport, le déménagement et la mise en dépôt de matériel. Le directeur de la succursale est S._____, au bénéfice de la signature individuelle.

4. Par lettre recommandée datée du 26 mars 2012, F._____AG a résilié le contrat de bail de M._____ et N._____ pour le 31 juillet 2012. Le courrier portait la signature de H._____ en qualité d'« Account Manager » et la procuration du 25 mars 2012 était jointe à la lettre de résiliation.

Selon le suivi « Track & Trace » de l'envoi n° x._____, une lettre recommandée a été déposée le 28 mars 2012 à 10h22 à l'Office postal de Genève la Praille, la lettre est arrivée à l'Office postal d'Yverdon-les-Bains le 29 mars 2012 à 07h54, le destinataire a été avisé le 29 mars 2012 à 10h20 et le courrier a été réacheminé à l'Office postal d'Yverdon-les-Bains le même jour à 15h22.

5. Par courriel du 4 avril 2012, en réponse à un message d'origine, A.V. _____ a informé H. _____ qu'il n'avait pas reçu l'avis de retrait et que la guichetière de la poste n'avait rien trouvé en ce qui concernait un recommandé envoyé le 28 mars 2012.

Le même jour, H. _____ a envoyé à A.V. _____ le suivi « Track & Trace » selon lequel il aurait dû recevoir un avis dans sa boîte aux lettres pour retirer la lettre recommandée. A.V. _____ a répondu qu'il irait probablement le lendemain de nouveau à la poste et qu'en ayant les références de l'envoi, il devrait obtenir le pli plus facilement.

6. Dans un courriel du 1^{er} mai 2012 adressé à H. _____, A.V. _____ a admis qu'une résiliation pouvait être le fait d'un représentant, mais a relevé que H. _____ n'avait pas qualité pour signer au nom de la société F. _____ AG et que la procuration du 25 mars 2012 ne lui donnait par conséquent pas le pouvoir de résilier le bail.

Par lettre du 11 juin 2012, A.V. _____ informé F. _____ AG qu'il avait reçu la résiliation de bail le 5 avril 2012, soit hors délai, ce qui reportait d'un an l'échéance du bail. De plus, aussi longtemps qu'il ne serait pas en possession d'une procuration autorisant H. _____ à résilier le contrat de bail au nom de F. _____ AG, il ne pourrait pas considérer qu'une résiliation, même anticipée, avait été valablement donnée.

7. Par lettre datée du 27 juin 2012 et signée le 17 juillet 2012, M. _____ et N. _____ ont autorisé F. _____ AG à les représenter et à entreprendre les démarches nécessaires relatives à l'immeuble loué, notamment en ce qui concernait la résiliation du contrat de bail. Les locataires ajoutaient que la résiliation du 26 mars 2012, notifiée le 29 mars 2012, était intervenue conformément à leurs instructions.

Par lettre du 17 juillet 2012, S. _____, directeur général de F. _____ AG, a attesté qu'il avait expressément autorisé sa collaboratrice H. _____ à rédiger et à signer le courrier de résiliation de bail du 26 mars 2012.

8. L'état des lieux de sortie a eu lieu le 27 juillet 2012. La poignée de la porte du congélateur et la vitre de la porte d'entrée étaient cassées. Les locataires ont restitué toutes les clés, à l'exception d'une clé qu'ils ont conservée pour effectuer divers travaux de remise en état et de nettoyage.

La vitre de la porte d'entrée a été réparée pour la somme de 516 fr. 50 et la porte du congélateur pour la somme de 180 francs.

9. Par courriel du 28 juillet 2012, A.V._____ s'est plaint auprès de F._____AG de ce que les locataires avaient démonté et emporté l'installation de réception par satellite.

10. La villa a été relouée à partir du 1^{er} octobre 2012.

11. Par courriel du 11 octobre 2012, A.V._____ a informé F._____AG que les locataires devaient payer 18'000 fr. pour les loyers d'août et septembre 2012 jusqu'à la relocation de la villa, 9'180 fr. pour les frais d'agence relatifs à la relocation, 2'680 fr. pour la consommation d'eau et 516 fr. 50 pour le remplacement de la vitre de la porte d'entrée, soit un montant total de 30'377 fr. 10. Il a précisé qu'il attendait des nouvelles s'agissant de l'installation de réception par satellite et que la problématique de la porte du congélateur était un détail par rapport au reste.

Le 25 octobre 2012, F._____AG a répondu qu'elle refusait de payer les loyers d'août et septembre 2012 et les frais de relocation. En revanche, elle a admis que les frais de réparation de la vitre de la porte d'entrée étaient à sa charge à concurrence de 516 fr. 50. Quant à l'installation de réception satellite, elle a indiqué que les parties étaient convenues que les locataires en disposeraient à l'issue du bail.

12. La procédure de conciliation introduite le 3 mai 2013 par M._____ et N._____ n'a pas abouti (libération de la garantie locative,

créance de paiement, autres motifs). Une autorisation de procéder a été délivrée aux parties le 18 juin 2013.

13. Par demande du 24 juillet 2013, rectifiée le 27 septembre 2013, A.V._____ et B.V._____ ont pris les conclusions suivantes :

- « I. M._____ et N._____ sont reconnus débiteurs de A.V._____ et B.V._____ de la somme de FR. 34'668.50 avec intérêts à 5 % dès le 1^{er} septembre 2012.
- II. La garantie bancaire de 27'000 francs est libérée en faveur de A.V._____ et B.V._____ à titre de paiement partiel. »

Dans leur réponse du 4 novembre 2013, M._____ et N._____ ont pris les conclusions suivantes :

« A LA FORME

- S'en rapportent à justice quant à la recevabilité de la demande de Madame B.V._____ et Monsieur A.V._____.

AU FOND

- Débouter Madame B.V._____ et Monsieur A.V._____ de toutes leurs conclusions.
- Condamner Madame B.V._____ et Monsieur A.V._____ en tous les dépens de l'instance, lesquels comprendront une indemnité valant participation aux honoraires du Conseil soussigné.
- Débouter Madame B.V._____ et Monsieur A.V._____ de toutes autres ou contraires conclusions. »

14. L'audience d'instruction a eu lieu le 25 mars 2014. Le Président du Tribunal des baux a rendu une ordonnance de preuves le 27 mars 2014.

15. Le 3 avril 2014, l'entreprise Q._____ a envoyé un devis à A.V._____ pour l'installation d'une parabole satellite similaire à celle du

précédent locataire, comprenant le décodeur Sky HD (690 fr.), l'antenne (190 fr.), les câbles (130 fr. + 75 fr.), le connecteur RF (25 fr.), le transmetteur pour une deuxième télévision (290 fr.), la taxe annuelle (375 fr.), le dépôt de garantie de la carte d'accès (50 fr.), les frais d'activation de l'installation (75 fr.), soit au total 1'900 fr., et les frais d'installation estimés entre 490 fr. et 890 francs.

16. L'audience de plaidoiries et de jugement s'est tenue le 24 juin 2014.

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 du 19 décembre 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires 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). 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 une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions d'au moins 10'000 fr. devant le Tribunal de première instance, l'appel est recevable.

2. 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 l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 c. 2 et les réf.).

3. a) Les appelants allèguent que la procuration du 25 mars 2012 autorisait la société F._____AG à agir en leur nom pour toutes activités et services liés à la relocation de la villa, ce qui comprenait la résiliation de leur contrat de bail. Ils estiment que H._____ a agi en tant qu'organe de la société conformément à l'art. 55 al. 1 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), de sorte que la lettre de résiliation du 26 mars 2012 a été valablement notifiée.

Les intimés soutiennent que le courrier de H._____ du 26 mars 2012, déclarant agir pour F._____AG, ne vaut pas résiliation puisque H._____ n'a pas de signature au registre du commerce et que les organes de la société n'ont pas confirmé ses pouvoirs, à tout le moins pas avant le 17 juillet 2012. En outre, la procuration du 25 mars 2012 ne mentionnait pas clairement le pouvoir de résilier, mais seulement le pouvoir de « s'occuper de toutes les activités et services liés à notre relocation ».

b) Le représentant n'est pas tenu de montrer une procuration au moment où il donne le congé au nom du cocontractant ; si, interpellé par le destinataire, il justifie de son pouvoir ou si le cocontractant confirme l'existence du pouvoir, le congé a été donné par un représentant autorisé et est donc valable (Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9^e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1996, p. 14), peu important que la justification soit donnée ultérieurement.

c) En l'espèce, en recevant la lettre de résiliation du 26 mars 2012 signée par H._____, les intimés étaient en droit de demander la justification de l'existence des pouvoirs de celle-ci à agir au nom de la société F._____AG, ce qu'ils ont fait en date du 1^{er} mai 2012. Le 17 juillet 2012, S._____, directeur général de la société F._____AG, a confirmé qu'il avait expressément autorisé H._____ à rédiger et à signer le courrier de résiliation du 26 mars 2012 du contrat de bail portant sur l'immeuble sis [...], à Vufflens-le-Château. Les pouvoirs de H._____ ayant été justifiés ultérieurement à satisfaction, c'est de manière erronée que

les premiers juges ont considéré que le congé n'avait été donné valablement qu'en date du 17 juillet 2012, question qui pourrait se discuter uniquement dans le cas de la ratification postérieure d'un congé donné par un représentant sans pouvoirs (Corboz, loc. cit. ; CACI 13 février 2015/81, qui laisse ouverte la question de savoir si la ratification rétroagit ou ne porte effet qu'au moment où elle a été communiquée au destinataire). Il s'ensuit que la résiliation de bail à loyer est valable puisqu'elle a été donnée par un représentant autorisé. Le grief des appelants est fondé sur ce point.

4. a) Les appelants font valoir que le suivi « Track & Trace » indique que l'avis de retrait est parvenu dans la sphère d'influence des bailleurs le 29 mars 2012, qu'il appartient à ceux-ci de prouver que l'avis de retrait ne leur aurait pas été notifié et que A.V. _____ a retiré la lettre recommandée le 5 avril 2012, de sorte que la résiliation du bail à loyer a été notifiée en temps utile, les libérant ainsi de toute obligation envers les bailleurs.

Les intimés soutiennent qu'ils n'ont reçu aucun avis dans leur boîte aux lettres et que ce n'est qu'après deux passages au guichet de la poste que le courrier a pu être distribué le 5 avril 2012. Ils considèrent que le suivi « Track & Trace » n'est pas déterminant puisqu'ils ne peuvent évidemment pas prouver un fait négatif, à savoir qu'ils n'ont pas reçu l'avis de retrait.

b) Lorsqu'un délai de droit matériel court à partir de la communication d'une manifestation de volonté, il faut appliquer la théorie de la réception absolue : le point de départ du délai correspond au moment où la manifestation de volonté est parvenue dans la sphère d'influence (Machtbereich) du destinataire ou de son représentant, de telle sorte qu'en organisant normalement ses affaires celui-ci soit à même d'en prendre connaissance. Ainsi, en particulier, lorsque l'agent postal n'a pas pu remettre le pli recommandé à son destinataire ou à un tiers autorisé à en prendre livraison et qu'il laisse un avis de retrait dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, le pli est reçu dès que le destinataire est en

mesure d'en prendre connaissance au bureau de la poste selon l'avis de retrait ; il s'agit soit du jour même où l'avis de retrait est déposé dans la boîte aux lettres si l'on peut attendre du destinataire qu'il le retire aussitôt, sinon en règle générale le lendemain de ce jour. Ce n'est que dans deux cas en matière de bail que la jurisprudence déroge à la théorie de la réception absolue et retient la théorie de la réception relative qui est applicable aux délais de procédure, à savoir pour la communication de l'avis de majoration du loyer au sens de l'art. 269d CO et pour celle de la sommation de payer de l'art. 257d al. 1 CO. Dans ces deux cas, si le courrier recommandé ne peut pas être remis directement au destinataire (ou à une personne autorisée par celui-ci) et qu'un avis de retrait mentionnant le délai de garde postal a été mis dans sa boîte aux lettres ou sa case postale, l'acte est reçu au moment où le destinataire le retire effectivement au guichet de la poste ou, à supposer qu'il ne soit pas retiré dans le délai de garde de sept jours, le septième et dernier jour de ce délai (ATF 140 III 244 c. 5.1 ; ATF 137 III 208 c. 3.1.2).

L'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux. Il appartient au destinataire de renverser cette présomption (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008 c. 3.2.2 ; TF 1P.505/1998 du 28 octobre 1998 c. 2c, SJ 1999 I 145). La possibilité théorique d'une faute de la poste, toujours existante, ne suffit pas à renverser la présomption, tant qu'il n'y a pas des indices concrets d'une faute (TF 6B_940/2013 du 31 mars 2014 c. 2.1.1).

c) Selon les premiers juges, il incombait aux locataires de prouver que la lettre de résiliation portait le numéro de dépôt n° x._____, par exemple en produisant le récépissé délivré par la poste lors du dépôt du courrier ou la liste des plis recommandés remis à la poste par leur représentant. Les premiers juges perdent toutefois de vue qu'en admettant avoir retiré le pli recommandé en date du 5 avril 2012, les bailleurs reconnaissent par là même que la lettre de résiliation de bail se trouvait bel et bien dans l'envoi recommandé portant le n° x._____ (cf. courriel du 4 avril 2012 et lettre du 11 juin 2012). Les intimés prétendent

qu'ils n'ont pas reçu l'avis de retrait, mais ils ne fournissent pas le moindre indice concret d'une faute de la poste, de sorte qu'ils échouent à renverser la présomption selon laquelle l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'existe pas d'indices d'un comportement incorrect de l'agent postal. Selon le suivi « Track & Trace », l'avis de retrait a été remis dans la boîte aux lettres des bailleurs le 29 mars 2012. En application de la théorie de la réception absolue, on doit retenir que les intimés ont reçu la lettre de résiliation le 30 mars 2012. Dès lors que la résiliation du bail à loyer est intervenue en temps utile pour porter effet au 31 juillet 2012, les appelants n'ont pas à s'acquitter des loyers d'août et septembre 2012 (18'000 fr.), ni des frais de relocation de l'objet loué (9'180 fr.). L'appel doit être admis sur ce point.

5. a) Les appelants ne contestent pas devoir supporter les frais de remplacement de l'installation satellite, mais plaident que les bailleurs n'ont pas apporté la preuve de leur dommage, de sorte que ces derniers ne sont pas fondés à leur réclamer un quelconque montant à titre de remplacement du matériel.

Les intimés relèvent que les locataires ne contestent pas avoir emporté l'installation satellite et que le devis du 3 avril 2014 établi par la société Q._____ porte sur une installation identique à celle qui a été enlevée, ce qui démontre une estimation concrète du dommage.

b) Selon la jurisprudence, un devis ne fait en principe pas la preuve du dommage (ATF 129 III 18 c. 2.4). Toutefois, l'administration d'une preuve, par exemple au moyen d'une expertise pour une série de petits postes du dommage, peut apparaître disproportionnée et par là autoriser l'application de l'art. 42 al. 2 CO qui dispose que lorsque le montant exact du dommage ne peut être établi, le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (TF 4C.184/2005 du 4 mai 2006, RSPC 2006, n. 274, p. 276, et les réf. citées).

c) En l'espèce, la société Q._____ a établi un devis pour un matériel satellite similaire à celui installé une première fois en 2008. En soustrayant la taxe annuelle de 375 fr. et en prenant en compte le coût d'installation estimé au plus bas à 490 fr., les premiers juges ont procédé à une appréciation correcte du dommage. Les frais de remplacement de l'installation satellite par 2'015 fr. (1'900 fr. - 375 fr. + 490 fr.), à la charge des locataires, peuvent par conséquent être confirmés.

6. Il résulte de ce qui précède que le jugement entrepris doit être partiellement admis dans la mesure où les locataires ne doivent pas s'acquitter des loyers d'août et septembre 2012 par 18'000 fr., ni des frais de relocation de la villa par 9'180 francs. En revanche, les frais relatifs au solde de consommation d'eau des années 2011 et 2012 et à la réparation de la vitre de la porte d'entrée et de la porte du congélateur (non contestés), ainsi que le remplacement de l'installation satellite sont confirmés pour un total de 4'076 fr. 90 (1'365 fr. 40 + 696 fr. 50 + 2'015 fr.).

Il est à nouveau statué (art. 318 al. 1 let. b CPC) en ce sens que les défendeurs M._____ et N._____ doivent payer aux demandeurs A.V._____ et B.V._____ la somme de 4'076 fr. 90, avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 juin 2013 (I), et que la garantie de loyer de 27'000 fr. certificat de dépôt [...], est immédiatement libérée en faveur des demandeurs, à concurrence du montant, en capital et intérêts, figurant sous chiffre I, le solde étant libéré en faveur des défendeurs (II). Le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens et toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (III et IV).

Conformément à l'art. 334 al. 1 CPC, il y a lieu de rectifier d'office le chiffre II/I du dispositif rendu le 3 juin 2015 en ce sens que les défendeurs M._____ et N._____ doivent payer aux demandeurs A.V._____ et B.V._____ la somme de 4'076 fr. 90 (au lieu de 2'470 fr. 90), avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 juin 2013.

7. Les appelants obtiennent gain de cause sur deux des trois griefs invoqués de sorte qu'il se justifie de mettre un tiers des frais judiciaires à leur charge et de leur allouer des dépens réduits.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'312 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 437 fr., et à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 875 francs. Les intimés, solidairement entre eux, devront verser aux appelants, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

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

- I. L'appel est partiellement admis.
- II. Il est statué à nouveau comme il suit :
 - I. Les défendeurs M. _____ et N. _____ doivent payer aux demandeurs A.V. _____ et B.V. _____ la somme de 4'076 fr. 90 (quatre mille septante-six francs et nonante centimes), avec intérêt à 5 % l'an dès le 19 juin 2013.
 - II. La garantie de loyer de 27'000 fr. (vingt-sept mille francs) constituée le 18 août 2010 par les défendeurs auprès de Crédit Suisse, certificat de dépôt [...], est immédiatement libérée en faveur des demandeurs, à concurrence du montant, en capital et intérêts, figurant sous chiffre I. ci-dessus, le solde étant libéré en faveur des défendeurs.
 - III. Le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens.
 - IV. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'312 fr. (mille trois cent douze francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 437 fr. (quatre cent trente-sept francs), et à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 875 fr. (huit cent septante-cinq francs).
- IV.** Les intimés A.V._____ et B.V._____ doivent verser, solidairement entre eux, aux appelants M._____ et N._____, solidairement entre eux, la somme de 2'000 fr. (deux mille francs), à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 3 juin 2015

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Laurent Strawson (pour M. _____ et N. _____)
- Me Philippe Liechti (pour A.V. _____ et B.V. _____)

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

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux

La greffière :