

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 novembre 2016

Composition : M. ABRECHT, président
M. Krieger et Bendani, juges
Greffière : Mme Huser

Art. 259b let. a, 264 al. 1 CO ; 35 RULV

Statuant sur l'appel interjeté par **N.**_____ et **R.**_____, tous deux à [...], défendeurs, contre le jugement rendu le 19 février 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.K.**_____ et **B.K.**_____, tous deux à [...], demandeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 19 février 2016, dont la motivation a été adressée pour notification aux parties le 19 août 2016 et reçue par le conseil des défendeurs le 22 août 2016, le Tribunal des baux a prononcé que les défendeurs N._____ et R._____ devaient payer aux demandeurs A.K._____ et B.K._____ la somme de 19'212 fr. 50 avec intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2015 (I), qu'en paiement partiel de la somme allouée sous chiffre I, la garantie locative, d'un montant de 9'750 fr., constituée le 30 septembre 2013 par les défendeurs auprès d'UBS SA sur le compte n° [...], était intégralement libérée en faveur des demandeurs (II), que l'opposition formée par la défenderesse au commandement de payer qui lui avait été notifié le 18 décembre 2014, dans le cadre de la poursuite en réalisation de gage mobilier n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut, était définitivement levée à concurrence de la somme allouée sous chiffre I, en capital et intérêts, dans la mesure où cette créance n'était pas éteinte par la libération de la garantie locative ordonnée sous chiffre II (III), que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont tout d'abord considéré que la conclusion modifiée prise par les demandeurs lors de l'audience du 19 février 2016 était recevable dès lors qu'elle était en lien de connexité avec les conclusions prises initialement et qu'elle restait soumise à la procédure simplifiée. Les premiers juges ont ensuite retenu que les demandeurs n'avaient pas démontré s'être valablement départis du contrat de bail avec effet au 1^{er} octobre 2014, dès lors que ni les conditions d'une résiliation pour justes motifs (congé extraordinaire au sens de l'art. 259b CO), les défendeurs n'ayant pas établi l'existence de défauts graves de la chose louée, ni celles d'une résiliation anticipée, dans la mesure où ceux-ci n'avaient pas présenté de locataires de remplacement répondant aux exigences de l'art. 264 al. 1 CO, n'étaient réalisées. Partant, les défendeurs devaient s'acquitter des loyers jusqu'en mars 2015, date du

terme légal. Enfin, les premiers juges ont retenu que les défendeurs avaient subi des nuisances qui constituaient des défauts, que toutefois ces défauts n'avaient restreint l'usage de la chose louée que dans une faible mesure et que, par conséquent, une réduction de loyer de 5% sur la période concernée paraissait adéquate.

B. Par acte du 21 septembre 2016, N._____ et R._____ ont fait appel du jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation anticipée du bail, au sens de l'art. 259b CO, relatif au logement sis [...], à [...], signifiée par N._____ et R._____ à A.K._____ et B.K._____ soit déclarée valable et prenne effet au 1^{er} octobre 2014, A.K._____ et B.K._____ étant reconnus débiteurs, solidairement entre eux, de N._____ et R._____, et leur devant paiement d'un montant de 28'706 fr. 25, subsidiairement qu'il soit prononcé que N._____ et R._____ ont valablement restitué, au sens de l'art. 264 CO, l'appartement sis [...], à [...], avec effet au 1^{er} octobre 2014, A.K._____ et B.K._____ leur devant paiement d'un montant de 28'706 fr. 25. Les appelants ont encore conclu subsidiairement à ce que le jugement rendu le 19 août 2016 par le Tribunal des baux soit annulé, la cause étant renvoyée à un nouveau magistrat pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

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

1. Le 30 septembre 2013, A.K._____ et B.K._____, en qualité de bailleurs, d'une part, et N._____ et R._____, en qualité de locataires, d'autre part, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur un appartement neuf de quatre pièces et demie dans les combles de l'immeuble sis [...], à [...], ainsi que sur un garage box et une place de parc extérieure. Ce bail prenait effet le 1^{er} novembre 2013 pour se terminer le 1^{er} avril 2015, puis se renouvelait aux mêmes conditions pour douze mois sauf résiliation de l'une ou l'autre partie donnée au moins quatre mois à l'avance, et ainsi de suite de douze mois en douze mois. Le

loyer mensuel net était fixé à 3'250 fr., auquel s'ajoutait un acompte pour les frais de chauffage, d'eau chaude et les frais accessoires de 250 francs.

Le chiffre 6.19 du contrat précisait en particulier que les locataires avaient la jouissance, à bien plaisir, du jardin côté Nord et côté Est et qu'ils étaient tenus de respecter ce lieu et de le laisser en parfait état ainsi que de s'entendre sur son utilisation.

Les défendeurs ont constitué une garantie de loyer à hauteur de 9'750 fr. auprès de l'UBS.

2. Par courriel du 16 juin 2014, les défendeurs ont notamment écrit aux demandeurs ce qui suit : « [...] we will [...] transfer this apartment at the earliest possible time. », après avoir reçu un courriel de ces derniers, daté du même jour, listant un certain nombre de points à respecter par les locataires.

Le 11 juillet 2014, les défendeurs ont adressé aux demandeurs un courriel, dont copie a été envoyée à la B._____SA (ci-après : la gérance), représentante des bailleurs, pour se plaindre de divers défauts qui, selon eux, affectaient les locaux loués. Ils ont en particulier mentionné les points suivants :

- a) Absence de jouissance du jardin côté Nord et Est ;
- b) Flux insuffisant d'alimentation en eau chaude dans la cuisine et les salles de bains ;
- c) Système de chauffage défectueux ;
- d) Nuisances liées aux travaux de finition ;
- e) Installation tardive d'un compteur d'eau dans la salle de bains ;
- f) Mauvaise insonorisation de l'appartement ;
- g) Installation tardive du store pour le grand velux du salon ;
- h) Absence de système d'évacuation de l'eau sur le balcon ;

- i) Défaut de construction au-dessus du balcon des demandeurs, engendrant la présence d'un nid et de fientes d'oiseaux ;
- j) Mauvaise finition de la peinture dans le salon et la cuisine ;
- k) Diverses déficiences des extérieurs de l'immeuble ;

a) S'agissant en particulier de l'absence de jouissance du jardin, les témoins X._____ et H._____, entendus à l'audience du 9 novembre 2015, ont tous deux déclaré que les défendeurs n'avaient pas eu l'usage du jardin, sans en connaître les raisons.

b) S'agissant du problème d'alimentation en eau chaude dans la cuisine et les salles de bains, le témoin H._____ a précisé qu'il avait constaté que l'eau chaude mettait « des années à arriver » dans la cuisine. Il ressort d'un SMS que le demandeur a adressé le 7 novembre 2013 à la défenderesse que le sanitaire allait venir le lendemain matin pour vérifier l'eau chaude dans la cuisine. Depuis cette intervention, les défendeurs n'ont plus fait mention de ce problème jusqu'au 11 juillet 2014.

c) Concernant le système de chauffage défectueux, il ressort du courrier du 11 juillet 2014 que les défendeurs se plaignaient des nuisances engendrées par les interventions du sanitaire en lien avec ce problème, tout en admettant que celui-ci était réparé.

d) Concernant les divers travaux de finition, il ressort des échanges de courriels et SMS entre les parties que divers corps de métier ont dû intervenir dans l'appartement des défendeurs, de même que dans celui des demandeurs ainsi qu'aux abords de l'immeuble. Les témoins L._____ et X._____ ont tous deux déclaré que des véhicules de chantier s'étaient garés à plusieurs reprises sur la place de parc extérieure des défendeurs, les empêchant de l'utiliser. Le témoin L._____ a encore précisé qu'elle avait pu constater, en bas des escaliers extérieurs, la présence de nombreux mégots et déchets de chantier.

Il ressort en particulier d'un courriel du 16 juin 2016 adressé par le demandeur aux défendeurs que les dalles sur le balcon venaient d'être posées.

e) Concernant l'installation tardive d'un compteur d'eau dans la salle de bains, il ressort d'un courriel que le défendeur a adressé au demandeur le 7 mai 2014 qu'il ne savait pas de quoi il parlait.

f) Les défendeurs se sont plaints, dans le courriel du 11 juillet 2014, de la mauvaise insonorisation de l'appartement, après que les demandeurs leur ont notamment reproché d'avoir laissé courir leur enfant de deux ans et demi, ce qui occasionnait du bruit.

g) Pour ce qui est de l'installation tardive du store pour le grand velux du salon, il ressort d'un SMS que la défenderesse a adressé le 7 juin 2014 à la demanderesse que le store en question venait d'être installé.

h) Au sujet de l'absence de système d'évacuation de l'eau sur le balcon, les témoins L._____ et H._____ ont tous deux indiqué qu'il n'y avait effectivement pas de système d'évacuation d'eau par une gouttière, mais que l'eau s'écoulait directement en bas sur la terrasse des demandeurs.

i) S'agissant de la présence de fientes d'oiseaux, les défendeurs avaient indiqué aux demandeurs, par courriel du 7 mai 2014, la présence d'un nid d'oiseaux et avaient demandé à ces derniers de l'enlever durant leur absence, ce que les demandeurs avaient confirmé avoir fait par courriel du 16 juin 2014. Le témoin L._____, qui s'est rendue sur place en août 2014, a mentionné qu'elle avait effectivement constaté qu'un nid d'oiseaux, accroché à une imperfection de la façade, avait laissé de telles traces sur le seuil de la porte-fenêtre se trouvant sur la terrasse, sans toutefois préciser si ce nid était toujours présent ou non sur la façade au moment de sa venue. A cet égard, les défendeurs ont

laissé entendre, dans leur courriel du 11 juillet 2014, qu'un autre nid que celui qui avait été enlevé par les demandeurs se trouvait sur la façade.

k) Les défendeurs se sont plaints encore de diverses défauts des extérieurs de l'immeuble, à savoir des dalles instables, de l'absence de main courante, de la présence de plantes toxiques, soit de mauvaises herbes, dans les espaces verts, d'une défaut du système d'éclairage extérieur ainsi que du défaut d'entretien des espaces verts. Entendus à ce propos, les témoins L._____, X._____ et H._____ ont tous confirmé qu'une ou plusieurs marches des escaliers extérieurs étaient instables. Le témoin L._____ a également précisé que ceux-ci ne comportaient pas de main courante et que l'une des marches n'était pas à niveau. Il a encore déclaré, tout comme le témoin X._____, que l'herbe des espaces verts n'était pas bien coupée, tandis que le témoin H._____ a indiqué qu'elle était coupée court lors de ses visites. Le témoin L._____ a encore ajouté qu'il y avait de gros buissons d'orties en haut du talus derrière l'immeuble, à la limite de la parcelle côté Nord et côté Ouest. Enfin, le témoin H._____ a relevé, s'agissant du système de détection d'une lampe dans les escaliers, que celui-ci fonctionnait mal et que la lampe s'éteignait subitement.

3. Par courriel du 30 juillet 2014 adressé à la gérance, les locataires ont notamment fait savoir que la date de reprise de bail devait être négociée entre les locataires de remplacement pressentis (un couple grec, M. M._____ et Mme W._____) et eux-mêmes et que ce couple désirait savoir si l'installation d'une parabole était possible.

Par courriel du 31 juillet 2014, la gérance a confirmé à R._____ que l'installation d'une parabole, telle que souhaitée par le couple grec intéressé à louer l'appartement et proposé par les défendeurs, avait été refusée pour une question esthétique.

4. Par courriels des 15 et 18 août 2014 adressés à la gérance, les défendeurs ont indiqué qu'ils résiliaient le bail de manière anticipée avec effet au 15 septembre 2014. La gérance leur a répondu le 18 août 2014 que la prochaine échéance contractuelle était le 31 mars 2015 et qu'il leur

incombait de trouver un locataire de remplacement pour être libérés du paiement des loyers.

Par courrier du 19 septembre 2014, les défendeurs ont confirmé qu'ils résiliaient le bail de manière anticipée pour le 1^{er} octobre 2014 et qu'ils estimaient être libérés de leurs obligations contractuelles envers le bailleur à partir de cette date, dès lors qu'ils avaient présenté des locataires de remplacement solvables et raisonnablement acceptables et prêts à reprendre le contrat de bail pour le même loyer, en citant le couple grec ainsi qu'une dénommée [...].

Cette dernière a adressé un courriel aux défendeurs le 26 septembre 2015, dont il ressort que la gérance requérait un certain nombre d'informations concernant son dossier et qu'elle a hésité à louer l'appartement en raison de l'attitude adoptée par celle-ci. Elle a finalement renoncé à présenter son dossier de candidature.

Quant au témoin X._____, entendue à l'audience du 9 novembre 2015, elle a expliqué que l'une de ses amies était intéressée à louer l'appartement, qu'elle avait eu des contacts directement avec la gérance par courriels ou téléphones, que son amie voulait visiter l'appartement tôt le matin ou en fin de journée, dès lors qu'elle travaillait à Lausanne, et qu'aucune date n'avait pu être trouvée avec la gérance pour visiter l'appartement en question.

5. Les défendeurs ont restitué les locaux lors de l'état des lieux de sortie du 25 septembre 2014.

Il ressort d'un dossier produit par la gérance en première instance que celle-ci a procédé à dix-huit visites de l'appartement entre le 8 septembre 2014 et le 20 mars 2015.

L'appartement a été mis en location en mai 2015 sur le site Internet « Homegate » pour un loyer mensuel de 2'850 fr., charges par 250 fr. comprises Il figurait également sur les listes d'appartements de la gérance.

6. Par demande du 1^{er} juillet 2015, les demandeurs ont saisi le Tribunal des baux, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que N. _____ soit reconnu leur débiteur et leur doive paiement de trois montants, soit de 21'000 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2015, échéance moyenne, de 351 fr. 10, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2015, échéance moyenne, et de 103 fr. 30 (I), l'opposition faite au commandement de payer dans la poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district de la Riviera - Pays-d'Enhaut à l'encontre de celui-ci étant levée à concurrence des montants précités (II). Les demandeurs ont également conclu à ce que R. _____ soit reconnu leur débiteur et leur doive immédiat paiement de 10'500 fr., plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2015, échéance moyenne, de 351 fr. 10, plus intérêts à 5% l'an dès le 1^{er} janvier 2015, échéance moyenne et de 103 fr. 30 (III). Ils ont en outre conclu à ce que la garantie de loyer d'un montant de 9'750 fr., constituée par N. _____ et R. _____ auprès de l'UBS sous compte n° [...], soit libérée en leur faveur, le montant étant porté en déduction des montants précités (IV).

Par requête croisée du 2 juillet 2015, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, principalement, à ce que la résiliation pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO qu'ils ont signifiée le 16 juin 2014 à A.K. _____ et B.K. _____ pour le 1^{er} octobre 2014 soit reconnue valable (I) et à ce que ces derniers soient reconnus leurs débiteurs, solidairement entre eux, et leur doivent prompt paiement d'un montant qui serait précisé en cours d'instance, mais pas supérieur à 30'000 fr. (II). Ils ont conclu, subsidiairement, à ce qu'il soit dit qu'ils ont valablement restitué, au sens de l'art. 264 CO, l'appartement sis [...] à [...], au 1^{er} octobre 2014 (III) et à ce que A.K. _____ et B.K. _____ soient reconnus leurs débiteurs, solidairement entre eux, et leur doivent prompt paiement d'un montant qui serait précisé en cours d'instance, mais pas supérieur à 30'000 fr. (IV).

Par déterminations du 17 août 2015, les défendeurs ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la

demande déposée le 1^{er} juillet 2015 et ont confirmé leurs propres conclusions. Ils ont produit, à l'appui de cette écriture, un extrait d'un compte bancaire ouvert auprès de l'UBS dont il ressort qu'ils se sont acquittés, en date du 23 février 2015, d'un montant de 157 fr. 45 en faveur de la gérance, correspondant au montant d'une facture de 107 fr. 45, établie le 3 novembre 2014 par [...], pour un service de ramonage, et d'une avance de 50 fr. sur une facture de 243 fr. 65, établie le 7 octobre 2014 par [...], pour le contrôle de tous les appareils ménagers.

Par écriture du 16 octobre 2015, les demandeurs se sont à leur tour déterminés, en concluant, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 2 juillet 2015, leurs propres conclusions étant confirmées.

Une audience s'est tenue le 9 novembre 2015 devant le Tribunal des baux, au cours de laquelle les parties, de même que les témoins M._____, L._____, X._____ et H._____, ont été entendus. Leurs déclarations ont été reprises dans le présent état de fait dans la mesure de leur utilité. Lors de l'audience précitée, les défendeurs ont précisé leurs conclusions II et IV en ce sens qu'elles portaient sur un montant de 28'706 fr. 25. Les demandeurs ont quant à eux modifié leurs conclusions en ce sens que les conclusions I et III étaient jointes en une nouvelle conclusion I par laquelle les défendeurs étaient reconnus codébiteurs solidaires de A.K._____ et B.K._____ des montants mentionnés dans la conclusion I de la requête du 1^{er} juillet 2015. Ils ont de plus conclu au rejet des conclusions II et IV modifiées des défendeurs. Ces derniers ont pour leur part conclu à l'irrecevabilité et subsidiairement au rejet des conclusions modifiées par les demandeurs.

Par courrier du 20 janvier 2016, les défendeurs ont requis la production de l'intégralité des factures établies pour les travaux relatifs à l'immeuble sis à [...]. 6

Une seconde audience a eu lieu le 19 février 2016 devant le Tribunal des baux, lors de laquelle les parties ont à nouveau été entendues.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales et dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

En l'espèce, formé dans les trente jours dès la notification du jugement motivé et portant sur une valeur litigieuse qui, capitalisée selon l'art. 92 al. 2 CPC, est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

1.2 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.

2.

2.1 Les appelants soutiennent tout d'abord, sous « remarques préliminaires », que leurs prétentions en paiement étaient soumises à la procédure simplifiée de l'art. 243 al. 1 CPC et que cette procédure devait donc s'appliquer à cette partie du litige, même si les prétentions des propriétaires relevaient de la procédure ordinaire et si l'autorité précédente avait réuni les deux demandes en une seule cause. Ils en déduisent la

possibilité d'alléguer deux faits passés sous silence par les premiers juges, en application de l'art. 310 let. b CPC.

2.2 L'art. 224 al. 1 CPC prévoit que le défendeur peut déposer une demande reconventionnelle si la prétention qu'il invoque est soumise à la même procédure que la demande principale. Si la jurisprudence cantonale a retenu que les actions relatives d'une part à la constatation de la nullité ou à l'annulation d'un congé fondé sur l'art. 257d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), soit de la compétence du juge de paix en procédure simplifiée, et une action en paiement supérieure à 30'000 fr., soit de la compétence du tribunal des baux en procédure ordinaire, ne pouvaient faire l'objet d'un cumul d'actions (JdT 2012 III 167), elle a aussi précisé qu'une demande principale soumise à la procédure simplifiée ne pouvait jamais se voir opposer une reconvention soumise à la procédure ordinaire (JdT 2013 III 73).

Selon la doctrine, une prétention reconventionnelle de moins de 30'000 fr. est possible dans un procès ordinaire portant sur un montant supérieur. Ainsi, en matière de bail à loyer, il doit être possible de réunir une prétention soumise à la procédure ordinaire et une reconvention soumise à la procédure simplifiée (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 14 ad art. 224 CPC; ATF 142 III 278).

En l'occurrence toutefois, la question n'est pas déterminante. S'il ne fait aucun doute que la procédure portant sur l'annulabilité du congé ou sur la validité du congé relève de la procédure simplifiée, elle a pour conséquence que la maxime inquisitoire sociale est applicable (ATF 142 III 402). Dès lors, le juge doit se fonder sur tous les faits pertinents et établis (Tappy, op. cit., n. 23 ad art. 247 CPC et les réf. citées).

2.3 En conséquence, il y a lieu de compléter l'état de fait du jugement entrepris en mentionnant le courriel de la gérance du 31 juillet 2014 adressé à R._____, lui confirmant que l'installation d'une parabole était refusée pour un motif esthétique. Comme on le verra ci-dessous toutefois, cet élément n'est pas déterminant pour l'issue de la cause.

Il sera également retenu, bien que cet élément ne soit pas non plus déterminant, que l'appartement litigieux a été proposé à la location en mai 2015 pour un loyer de 2'600 fr. par mois, plus 250 fr. de charges (P. 40).

2.4 Les appelants reviennent sur la réquisition de production de la pièce 51, soit les factures établies pour les travaux relatifs à l'immeuble sis à [...].

Cette réquisition a été rejetée par les premiers juges, au motif que les factures requises ne servaient pas à démontrer l'ampleur des travaux de finition, ni leur date d'exécution. Il y a lieu de confirmer cette appréciation, les factures requises ne permettant en effet pas de démontrer que les travaux en cause auraient eu l'importance que les appelants veulent leur donner, puisqu'il s'agissait de travaux de finition, effectués dans un immeuble neuf, dont les appelants étaient les premiers locataires. Cette mesure d'instruction doit par conséquent être rejetée.

3.

3.1 Dans un premier moyen de droit, les appelants soutiennent que la résiliation du contrat de bail a d'abord été donnée en raison des défauts de la chose louée (art. 259b CO) et non de manière anticipée au sens de l'art. 264 CO.

3.2 Aux termes de l'art. 259b let. a CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut et qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut résilier le contrat avec effet immédiat si le défaut exclut ou entrave considérablement l'usage pour lequel un immeuble a été loué ou si le défaut restreint l'usage pour lequel une chose mobilière a été louée. La résiliation anticipée du contrat par le locataire présuppose notamment que les locaux soient affectés d'un défaut grave. D'une manière générale, le défaut est grave lorsque, objectivement, l'on ne peut plus exiger du locataire qu'il continue à occuper les lieux. Constitue un défaut important, selon la jurisprudence, celui qui met en danger des intérêts vitaux, tels que la santé du locataire ou de sa famille,

ou celui qui rend impossible pendant un certain temps l'utilisation de l'appartement ou d'une grande partie de celui-ci (TF 4C.384/2005 du 22 mars 2006 consid. 3.1; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 15 ad art. 259b CO).

3.3 Les premiers juges ont retenu, en s'appuyant sur les courriels des 15 et 18 août 2014, que les locataires entendaient résilier de manière anticipée le bail, mais ne se fondaient pas sur les défauts de la chose louée pour donner un congé extraordinaire.

3.4 Les appelants soutiennent que, durant toute la période de prise à bail, ils se sont plaints de nombreux et importants défauts de la chose louée. Ils s'appuient à cet égard sur les courriers des 16 juin 2014, 30 juillet 2014, 15 et 18 août 2014 (P. 15 et 16). Les premiers documents sont en anglais et n'ont pas été traduits, mais il semble tout de même possible d'affirmer clairement qu'il ne s'agissait pas d'une résiliation à forme de l'art. 259b CO. Si les locataires font allusion aux différents défauts qu'ils invoquent, c'est plutôt à l'appui de leur motivation de quitter l'appartement. D'ailleurs, le courriel du 30 juillet 2014 est révélateur, puisqu'il est fait allusion à la possibilité d'installer une antenne parabolique, après avoir proposé l'appartement à quatre personnes intéressées. Il est donc évident que les locataires n'envisageaient en aucune manière une résiliation extraordinaire. Le courriel du 16 juin 2014 ne dit pas autre chose quand il évoque la possibilité de transférer (« transfer ») l'appartement aussitôt que possible (P. 14). Le courrier du 19 septembre 2014 confirmant la résiliation anticipée fait d'ailleurs référence à l'art. 264 CO et confirme les courriels du mois d'août (P. 17). Quant à y voir une mauvaise expression liée à la méconnaissance de la langue française ou des aspects juridiques suisses, un tel argument n'est pas pertinent, puisqu'il reviendrait à favoriser les justiciables étrangers de langue étrangère au préjudice des justiciables suisses, pas nécessairement plus au fait des règles du droit du bail.

De toute manière, et même si cette question n'a pas été examinée par les premiers juges, les défauts invoqués ne sont clairement

pas susceptibles d'être qualifiés d'importants : des dalles de béton instables à l'extérieur, une absence de main courante, des plantes toxiques dans le jardin ou un détecteur de lumière qui dysfonctionne, pour reprendre les exemples cités, n'entrent pas dans la définition de défauts mettant en danger les intérêts vitaux des locataires, quand bien même l'appelante était enceinte. Au contraire, les défauts invoqués sont certes agaçants, voire n'ont été résolus qu'avec du retard, mais il est notoire que le privilège de disposer d'un logement neuf est contrebalancé par certaines finitions inévitables. Quant à l'impossibilité d'utiliser le jardin, d'ailleurs laissé à bien plaisir, il s'agit typiquement d'un défaut qui ne peut donner lieu à une résiliation, et qui a d'ailleurs fait l'objet d'une mise à disposition d'un autre jardin. Dès lors, il est clair que, même si les courriers des appelants avaient dû être compris comme une résiliation avec effet immédiat, les conditions de l'art. 259b CO n'auraient pas été remplies.

Le moyen doit par conséquent être rejeté.

4.

4.1 Dans un deuxième moyen de droit et à titre subsidiaire, les appelants soutiennent avoir respecté les incombances de l'art. 264 CO.

4.2 Aux termes de l'art. 264 al. 1 CO, lorsque le locataire restitue la chose sans observer les délais ou termes de congé, il n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il lui présente un nouveau locataire qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser ; le nouveau locataire doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Pour que le locataire soit libéré, il est donc notamment nécessaire que le successeur proposé soit prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. L'idée sous-jacente est que le bailleur doit se trouver dans la même situation que celle qui aurait été la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (TF 4A_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, SJ 2010 I 491; cf. également ATF 117 II 156 consid. 3b). Il n'est cependant pas nécessaire que les conditions du nouveau bail soient rigoureusement identiques à celles de l'ancien. Le candidat proposé et le bailleur ont en effet la possibilité de s'entendre sur la conclusion d'un

nouveau contrat, prévoyant des conditions différentes (TF 4C.478/1997 du 6 avril 1998 consid. 2c).

L'art. 35 des Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du Canton de Vaud (RULV), qui ont force obligatoire en vertu de l'AFCBD (arrêté du 8 octobre 2001 déclarant de force obligatoire générale le contrat-cadre de baux à loyer comprenant les dispositions paritaires romandes et les règles et usages locatifs du Canton de Vaud ; RSV 221.317.1), prévoit spécifiquement que l'annonce de restitution anticipée des locaux doit revêtir la forme écrite et indiquer la date de restitution de la chose. Selon l'art. 5 al. 2 de la loi fédérale sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale du 23 juin 1995 (RS 221.213.15), l'application des RULV est semi-impératif.

Enfin, le locataire doit manifester clairement et sans ambiguïté la volonté de restituer de manière définitive l'intégralité des locaux loués (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 610).

4.3 Les appelants soutiennent avoir donné un congé anticipé tant par le courriel du 16 juin 2014 (P. 14) que par celui du 30 juillet 2014 (P. 19), sans que les intimés aient entrepris des recherches en vue de relouer la chose, tardant ainsi dans leur propre incombance (ATF 119 II 36).

D'abord, il est douteux qu'un courriel suffise pour respecter l'annonce de l'art. 264 CO, dans la mesure où l'art. 35 al. 1 RULV exige un courrier écrit. De toute manière, et comme cela a déjà été évoqué, il ressort tant du premier que du second message cité, bien que non traduits, que les appelants informaient la gérance qu'ils entendaient quitter l'appartement dès que possible, mais avaient ajouté dans le deuxième message que la date de départ devait encore être négociée entre eux-mêmes et les repreneurs. Dès lors, ces messages, outre qu'ils ne respectent pas les exigences de la forme écrite, ne donnent aucune date de départ, alors qu'il s'agit d'une exigence imposée par les RULV et ne confirment pas clairement qu'il s'agissait d'une résiliation. Dès lors, on ne saurait soutenir que les bailleurs devaient, à réception de ces

messages, retenir qu'un congé anticipé avait été valablement et régulièrement donné.

Le moyen doit donc être rejeté.

4.4 Le locataire sortant qui ne parvient pas à trouver un candidat de remplacement ou qui propose un candidat inacceptable doit s'acquitter en principe du loyer jusqu'au terme, le bailleur ne pouvant rester inactif (Lachat, op. cit., p. 619). Le bailleur doit accepter de relouer les locaux à un moindre loyer si après quelques temps, le marché ne permet pas de trouver un candidat au même prix et si le locataire en fait la demande en offrant de payer la différence (Lachat, op. cit., pp. 620-621). Seules des omissions intentionnelles et graves du bailleur peuvent justifier une diminution du loyer auquel le bailleur a droit de la part du locataire qui n'a pas présenté de candidat acceptable (Bise / Planas, Commentaire pratique, Droit du bail à loyer [CPraBail], n. 81 ad art. 264 CO).

Les appelants soutiennent que la remise de l'appartement aurait été compliquée par l'attitude tant des propriétaires que de la gérance qu'ils ont mandatée. Outre les défauts qu'ils allèguent, et que le tribunal a qualifié globalement de moyenne importance justifiant une réduction de 5% du loyer sur la période considérée, mais en précisant qu'il s'agissait de défauts de finition, l'appartement aurait, faute de trouver preneur, été proposé avec un loyer inférieur de 650 fr. par mois en mai 2015, ce qui démontrerait une impossibilité de relouer. En outre, la gérance aurait fait preuve d'un manque de diligence et d'amabilité dans ses contacts avec les locataires intéressés.

Premièrement, il y a lieu de constater qu'une partie importante des défauts étaient liés à des travaux de finition et que ces défauts ont été réparés avant l'échéance du bail litigieux, comme cela ressort de l'état de fait. Dès lors, la réduction de 5% du loyer n'aurait pas perduré pour ce motif. Deuxièmement, les locataires n'ont pas proposé aux bailleurs de réduire le loyer en proposant de payer la différence sur la

période considérée, soit sur les six mois litigieux. Quant à la réduction du loyer de 650 fr. par mois dès le mois de mai 2015, elle est vraisemblablement due à une difficulté de location car il est notoire que, pour un appartement de standing avec un loyer élevé, comme celui faisant l'objet du présent litige, la relocation est nettement plus difficile que pour un appartement ordinaire. En prenant un tel appartement, il était évident qu'une éventuelle relocation allait s'avérer plus difficile que pour un appartement à loyer modéré. Troisièmement, si les appelants se fondent sur deux témoignages pour soutenir que la gérance n'aurait pas fait son travail, il paraît difficile de suivre les appelants dans leur démonstration. Dans le cas du témoin X. _____, celle-ci a précisé que l'amie intéressée par l'appartement voulait le visiter tôt le matin ou en fin de journée et a déclaré « nous n'avons jamais réussi à trouver une date avec la régie pour effectuer une visite », ce qui ne permet pas d'affirmer que la gérance refusait toute visite en début ou fin de journée, mais que les intéressés ne trouvaient pas de date commune. Quant à S. _____, son dossier était incomplet; de plus, elle a « hésité » à louer l'appartement en raison du ton utilisé par la gérance, mais, comme l'ont relevé les premiers juges, cette affirmation ne saurait suffire à retenir un comportement répréhensible de la gérance. Enfin, comme cela a été relevé, la gérance a procédé à 18 visites de l'appartement pendant la période allant du 8 septembre 2014 au 20 mars 2015, et a mis l'appartement sur internet et sur ses listes. Les intimés ont donc respecté leurs incombances.

4.5 Enfin, les appelants soutiennent avoir présenté un candidat solvable, puisque les époux grecs étaient prêts à reprendre le bail aux mêmes conditions qu'eux s'agissant des points objectivement essentiels du contrat. Les premiers juges ont retenu que tel n'était pas le cas, dès lors que les repreneurs demandaient la possibilité de poser une antenne parabolique sur le toit de l'immeuble et qu'ils en faisaient une condition *sine qua non* à la reprise du bail.

La reprise du bail doit se faire dans le respect des règles de la bonne foi (Bise / Planas, op. cit., n. 31 ad art. 264 CO). Le bail doit être repris aux mêmes conditions, soit de permettre une continuation normale

et acceptable des relations contractuelles (Bise / Planas, op. cit., n. 67 ad art. 264 CO).

Il apparaît que W._____ et M._____ étaient prêts à reprendre le bail. Les appelants considèrent que la gérance a tardé à accepter leur demande, ce qui a entraîné la renonciation de ceux-ci à la signature du bail. En réalité, les appelants tordent les faits. Premièrement, comme cela a déjà été relevé, ce n'est pas en juin 2014 que les bailleurs ou la gérance devaient prendre acte de la volonté des appelants de quitter l'appartement, mais seulement dès le 19 septembre 2014 à la rigueur des dispositions réglementaires, voire dès le 15 août 2014 au plus tôt. Ensuite, les locataires intéressés exigeaient en plus la pose d'une antenne parabolique, ce qui a été refusé dans un premier temps pour un motif esthétique. Il paraît donc délicat d'affirmer que les époux grecs étaient prêts à reprendre le bail aux mêmes conditions, même si la gérance a certes finalement accepté cette exigence dans le courant du mois d'août 2014. Dès lors, en annonçant ne plus être intéressés à la reprise du bail par message du 23 août 2014, il est évident que les époux grecs se sont désistés sans qu'il soit possible de reprocher une quelconque lenteur à la gérance, d'autant moins que la résiliation anticipée écrite n'était même pas encore parvenue à la gérance, qui ne l'a reçue qu'en septembre.

Le moyen est par conséquent infondé.

5.

5.1 Les appelants soutiennent encore que les intimés auraient dû être condamnés à leur verser un montant de 157 fr. 45 en remboursement de frais payés à tort.

5.2 Il ressort du jugement entrepris que les demandeurs, soit les intimés, avaient réclamés le paiement de deux factures de contrôle des appareils ménagers, en application de la clause 6.5 du contrat de bail. Or, il a été constaté que cette clause était nulle au regard de l'art. 267 al. 2 CO. Cette constatation ne saurait être remise en question.

Il en découlait que les premiers juges ont refusé d'allouer la conclusion en paiement des demandeurs, selon requête du 1^{er} juillet 2016, à raison de ce poste de 351 fr. 10.

5.3 Les appelants en déduisent que, quand bien même aucune conclusion n'avait été prise en ce sens en première instance, le droit devait être appliqué d'office, l'autorité devant allouer le montant déjà payé de 157 fr. 45 en remboursement aux défendeurs. Ils omettent toutefois qu'aucune conclusion n'a été prise de ce chef en première instance. Or, si la maxime inquisitoire est effectivement applicable aux litiges en matière de bail (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 let. b CPC), le juge est lié par les conclusions des parties (art. 58 al. 1 CPC), les exceptions n'étant pas applicables au présent litige (Haldy, CPC commenté, n. 10 ad art. 58 CPC).

Le moyen est donc infondé.

6.

6.1 Les appelants reviennent enfin sur la liste des défauts dont l'appartement ferait l'objet et estiment que la réduction de loyer de 5% décidée par les premiers juges serait insuffisante.

6.2 Aux termes de l'art. 259a al. 1 let. b CO, lorsqu'apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer. Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). Pour calculer la réduction de loyer, il est courant d'appliquer la méthode dite relative, consistant à comparer la valeur objective de la chose sans le défaut et avec le défaut, le loyer étant réduit

dans la mesure de la différence (Aubert, CPraBail, op. cit., n. 18 ad art. 259d CO ; Lachat, op. cit., p. 257). Une appréciation en équité est admise par la jurisprudence (ATF 130 III 504 consid. 4).

Conformément au principe général de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), il incombe au locataire d'apporter la preuve du défaut. Le bailleur supporte toutefois le fardeau de la preuve des faits dirimants, faisant obstacle à la prétention du locataire (Lachat, Commentaire romand, CO I, 2^e éd., 2012, n. 5 ad art. 259a CO ; Weber, Basler Kommentar, OR I, 6^e éd., 2015, n. 4 ad art. 259a CO).

6.3 Outre des comparaisons tirées de la casuistique, mais sans pertinence au vu des exemples très différents entre les situations mentionnées, les appelants contestent l'appréciation des premiers juges sur les points suivants :

6.3.1 Jouissance du jardin côté Nord et Est : les premiers juges ont relevé qu'une surface équivalente avait été mise à disposition des locataires, dont on rappellera que le bail prévoyait une mise à disposition « à bien plaisir ». Dans un tel cas, on ne saurait aller jusqu'à vérifier que la surface mise à disposition soit au centimètre carré près équivalente à l'endroit envisagé.

6.3.2 Flux d'alimentation en eau chaude insuffisant : les premiers juges ont retenu que ce problème avait été réglé dans les six jours après le signalement; les appelants se fondent sur les constatations réitérées du témoin H._____. Toutefois, là encore, la motivation des premiers juges est pertinente, puisqu'elle retient que l'on ignore la période durant laquelle le témoin a fait ses constatations, et qu'il est étonnant que les appelants n'aient pas sollicité une réparation durant des mois pour un tel dysfonctionnement.

6.3.3 Système de chauffage défectueux : deux thermostats fonctionnaient à l'envers. Une fois le problème connu, il ne s'agissait plus

d'un défaut pour un locataire, puisqu'il suffisait de l'utiliser dans l'autre sens pour que le chauffage fonctionne.

6.3.4 Nuisances liées aux travaux de finition : les appelants font valoir que les travaux auraient été très importants et la place de parc souvent occupée par des camions de chantier. Ce défaut a été pris en compte par les premiers juges, et on ne saurait comparer ces nuisances à celles relatives à des travaux générant de la poussière, du bruit, ou encore une occupation à plein temps de places de parc.

6.3.5 Absence d'un compteur d'eau dans la salle de bain : selon les appelants, la consommation de chaque appartement n'aurait pas pu être mesurée. Outre les motifs justifiés des premiers juges, la pose d'un tel compteur n'est pas obligatoire.

6.3.6 Mauvaise insonorisation de l'appartement : les appelants font référence aux plaintes des intimés pour les bruits de pas de leur enfant et en déduisent que l'appartement avait des défauts d'isolation. Dans presque tous les immeubles, un enfant qui joue en marchant est entendu par les voisins du dessous; on ne saurait voir un défaut dans ce qui est un élément ordinaire dans chaque immeuble locatif.

6.3.7 Installation tardive d'un store pour un velux dans le salon : il s'agit d'un désagrément, non d'un défaut.

6.3.8 Absence de système d'évacuation d'eau sur le balcon : selon les appelants, l'eau s'écoulerait sur la terrasse. Il s'agit également d'un désagrément, non d'un défaut.

6.3.9 Nid d'oiseau au-dessus du balcon : les juges ont nié le défaut ; on peut renvoyer à leur démonstration qui est convaincante.

6.3.10 Mauvaise finition de la peinture : quelle que soit la réalité du problème, il s'agit d'un désagrément, non d'un défaut.

6.3.11 Défectuosités extérieures : les premiers juges ont retenu des défauts, soit des marches instables ou pas à niveau, la présence d'orties démontrant que les espaces verts n'étaient pas bien entretenus et ils en ont tenu compte, de sorte que la critique est infondée.

6.3.12 Travaux accomplis sur la chose louée : les premiers juges en ont tenu compte et ont expliqué pour quel motif il y avait lieu d'en rester à une réduction de 5% du loyer. Ils ont en particulier mentionné qu'il s'agissait de nuisances relatives à des travaux de finition, donc ponctuelles, et que les défauts constatés n'avaient restreint l'usage de la chose louée que dans une faible mesure. Leur motivation est convaincante et il n'y a pas de raison de s'en écarter.

6.3.13 Les appelants font valoir en dernier lieu qu'ils auraient droit à une indemnité pour tort moral, notamment au motif que l'appelante était enceinte et que les nuisances et défauts constatés l'auraient considérablement affectée. Comme l'ont relevé les premiers juges, on ne saurait retenir qu'il y a eu une atteinte grave à la personnalité, les défendeurs n'ayant pas établi que les demandeurs auraient eu des comportements déplacés ou excessifs à leur égard. De plus, l'état de femme enceinte ne saurait à lui seul permettre d'établir un lien entre une grave atteinte à la personnalité et un défaut.

Les moyens doivent par conséquent être rejetés.

7. En conclusion, l'appel doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé.

Les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'479 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).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, une réponse n'ayant pas été demandée.

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 1'479 fr. (mille quatre cent septante-neuf francs), sont mis à la charge des appelants N._____ et R._____, solidairement entre eux.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 25 novembre 2016, est notifié en expédition complète à :

- Me Matthieu Genillod (pour N._____ et R._____),
- M. Jacques Lauber, agent d'affaires breveté (pour A.K._____ et B.K._____),

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

- Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est inférieure 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).

La greffière :