10.042081-111534
367

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 24 novembre 2011

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Winzap et Mme Kühnlein
Greffier : M. Corpataux

*****

Art. 271, 271a, 272b et 273 al. 5 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A._____**, à Grandson, et **B._____**, à La Tour-de-Peilz, défendeurs, contre le jugement rendu le 18 avril 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **I._____**, à Vevey, demandeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 18 avril 2011, communiqué aux parties le 21 juillet 2011, le Tribunal des baux a annulé la résiliation du bail liant le demandeur I._____ aux défendeurs A._____ et B._____ et portant sur un appartement de trois pièces et demie situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Vevey signifiée au demandeur le 12 octobre 2010 pour le 31 mars 2011 (I), dit que le jugement était rendu sans frais ni dépens (II) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, le tribunal a considéré que les défendeurs avaient établi vouloir faire des travaux de rénovation dans l'appartement pour louer celui-ci plus cher et qu'il n'y avait pas de lien de causalité entre les prétentions en réparation des défauts émises par le demandeur et le congé litigieux. Le congé avait été donné pour un motif d'ordre économique, le bailleur espérant obtenir un loyer plus élevé après les travaux, qui ne relevaient pas d'impératifs techniques. Se fondant sur l'état locatif admissible pour l'appartement litigieux, les premiers juges ont considéré que le bailleur pourrait demander au locataire, après travaux, un loyer de 0.89 % supérieur au loyer actuel. En conséquence, la résiliation de bail en vue d'obtenir cette majoration de loyer relevait d'une disproportion grossière des intérêts en présence et le congé contrevenait aux règles de la bonne foi.

B. Par mémoire du 22 août 2011, A._____ et B._____ ont fait appel de ce jugement, concluant, avec suite de frais et dépens, à sa réforme en ce sens que les conclusions prises dans leur réponse sont intégralement admises.

Par mémoire du 27 octobre 2011, I._____ s'est déterminé sur l'appel, concluant, avec suite de frais et dépens, à son rejet.

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

a) A._____ et B._____ (ci-après : les bailleurs), qui ont succédé à la société [...], puis à leur père [...], suite au décès de celui-ci, et I._____ (ci-après : le locataire) sont liés par un contrat de bail à loyer conclu le 20 juin 1983 portant sur un appartement de 3,5 pièces de 74 m2 situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...], à Vevey. Le contrat a été conclu pour une durée déterminée, soit du 1er août 1983 au 31 mars 1984, le bail se renouvelant par la suite de six mois en six mois sauf avis de résiliation donné sous pli recommandé par l'une des parties trois mois à l'avance. Le loyer mensuel a été fixé à 925 fr., dont 125 fr. d'acompte de chauffage et d'eau chaude.

b) Lors de l'audience du 5 juin 1990 du Tribunal des baux, la société [...] et le locataire ont passé une convention, à teneur de laquelle le loyer mensuel a été fixé à 970 fr. sur la base d'un taux hypothécaire de 5,75 %, d'un indice suisse des prix à la consommation (ci-après : IPC) de 115.8, d'une moyenne des charges d'exploitation de 10'600 fr. et de travaux effectués au printemps 1989 de 101'257 fr. 10 ; il a été pris acte de cette convention pour valoir jugement définitif et exécutoire.

Lors de l'audience du 19 mars 1995 du Tribunal des baux, la société [...] et le locataire ont passé une nouvelle convention fixant le loyer mensuel à 1060 fr. dès le 1er octobre 1993 et à 1'130 fr. dès le 1er octobre 1995, ce dernier loyer étant fondé sur un taux hypothécaire de 6 % et d'un IPC de 141.9 ; le tribunal a pris acte de cette convention pour valoir jugement définitif et exécutoire.

Par jugement du 25 mai 1999, le Tribunal des baux a annulé le congé qui avait été notifié le 22 avril 1998 au locataire pour le 30 septembre 1998, au motif qu'il avait été donné parce que le locataire avait ouvert action contre le bailleur, de sorte qu'il était contraire à la bonne foi ; le recours interjeté contre ce jugement a été rejeté par arrêt de la Chambre des recours du 15 décembre 1999.

Par formule officielle du 22 janvier 2004, les bailleurs ont notifié à leur locataire une baisse de loyer à partir du 1er avril 2004, celui-ci étant fixé à 1'025 fr. par mois, y compris 125 fr. d'acompte de charge, d'eau chaude et de frais accessoires, sur la base d'un taux hypothécaire de 3.25 % et d'un IPC de 151.1.

Par courriel du 18 août 2010, le locataire a indiqué aux bailleurs qu'il serait judicieux d'arrêter le chauffage en été, afin de réduire la consommation d'énergie, et relevé que les conditions minimales de température dans la cuisine et la salle de bain n'étaient pas respectées, malgré la modernisation de l'installation de chauffage. Le locataire a requis des bailleurs qu'ils procèdent aux travaux nécessaires, par exemple l'injection d'isolation de laine de pierre dans le vide d'air entre le doublage et le mur de façade ou l'isolation des plafonds du sous-sol. Le locataire a ajouté que des bruits de dilatation étaient apparus depuis que les travaux de réfection avaient été effectués, de sorte qu'une intervention devait être envisagée afin d'y remédier, que le sol des sous-sols était dans un état déplorable et que la réfection de la buanderie était nécessaire.

c) Par courrier recommandé du 12 octobre 2010, la gérance a informé le locataire que les bailleurs ne souhaitaient pas reconduire son contrat de bail et que celui-ci était par conséquent résilié pour la prochaine échéance contractuelle, soit au 31 mars 2011 ; une formule officielle de résiliation de bail a été jointe au courrier.

Sur demande du locataire du 13 octobre 2010, la gérance a communiqué au locataire, par lettre du 19 octobre 2010, les motifs ayant conduit à la résiliation de son bail, à savoir la rénovation totale du logement, d'une part, et la location au prix du marché, d'autre part.

d) L'immeuble sis [...], à Vevey, a une valeur vénale de 1'800'000 francs. A._____ et B._____ en sont les propriétaires communs, la communauté héréditaire n'ayant pas encore été dissoute. Les dettes hypothécaires s'élèvent à 200'000 fr. et les fonds propres

initiaux à 1'600'000 francs. Les charges immobilières comprennent des charges financières par 9'850 fr., des charges courantes par 20'184 fr. 55 et des charges d'entretien par 5'809 fr. 10.

Dans son rapport d'expertise du 30 juin 2004, l'expert [...] a relevé la vétusté de certaines installations de cet immeuble et recommandé qu'il soit procédé à des rénovations.

Depuis quelques années, les bailleurs, profitant de départs naturels des locataires, ont rénové les uns après les autres les appartements de l'immeuble sis [...], à Vevey, ainsi que ceux de l'immeuble voisin, situé au numéro [...]. Les appartements ont fait l'objet de travaux importants, tels que l'agencement de nouvelles cuisines, la pose de nouveaux carrelages, la rénovation complète de la salle de bain ou le remplacement de la colonne de chute. Le prix des travaux de rénovation effectués dans les appartements de 3,5 pièces s'est élevé à 47'334 fr. 05 et 44'150 fr. 05 en 2003, 60'697 fr. et 14'029 fr. (sans changement de la cuisine, ni vitrification des parquets dans cet appartement) en 2005 et 47'123 fr. en 2007. Sur les huit appartements que compte l'immeuble sis au numéro [...], pour une surface totale de 644 m2, seuls trois n'ont pas encore été rénovés au cours des dernières années, soit celui d'I._____, celui des concierges et celui de locataires particulièrement âgés.

e) Le contrat de travail d'I._____ a été résilié le 27 juillet 2010 pour le 31 janvier 2011 ; il est actuellement sans emploi. Le 24 février 2011, le Dr [...] a attesté que l'état psychique de celui-ci, déjà rendu précaire par son licenciement, s'était aggravé à la suite de la résiliation de son bail à loyer.

f) Par courrier du 27 octobre 2010, le locataire a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera – Pays-d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation), concluant à l'annulation du congé. Le locataire a fait valoir qu'il s'agissait d'un congé de représailles, qui faisait suite à ses remarques et

revendications répétées depuis deux ans, dont la teneur était précisée dans son courriel du 18 août 2010.

Par écriture de leur mandataire du 23 novembre 2010, les bailleurs se sont déterminés sur la requête du locataire, concluant à ce qu'il soit dit que la résiliation est valable et que toute autre prétention est rejetée. Les bailleurs ont fait valoir que d'importants travaux devaient être effectués dans l'appartement du locataire, s'agissant notamment des colonnes de chute, de l'électricité, des toilettes et de la cuisine, et qu'il était impossible que le locataire reste dans l'appartement durant la période de travaux ; les bailleurs ont nié pour le surplus qu'il s'agissait d'un congé de représailles et indiqué qu'ils voulaient relouer ledit appartement au prix du marché, le loyer payé par le locataire actuel étant totalement au-dessous des prix usuels dans le quartier.

Une audience a eu lieu le 25 novembre 2010. Statuant à huis clos, la commission de conciliation a en substance dit que le congé était valable et accordé au locataire une prolongation de bail de quatre ans, soit au 31 mars 2015.

g) Par requête du 20 décembre 2010, le locataire a saisi le Tribunal des baux, concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à ce qu'il soit dit que le congé est nul et de nul effet (I) et qu'il est annulé (II) et, subsidiairement, à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans lui soit accordée.

Par réponse du 17 mars 2011, les bailleurs se sont déterminés sur la requête, concluant, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit que la résiliation de bail est valable (I), à ce qu'une unique prolongation du contrat de bail d'une année soit accordée au requérant, soit jusqu'au 31 mars 2012, ce dernier étant libre de quitter en tout temps l'appartement qu'il occupe moyennant un préavis d'un mois pour la fin d'un mois (II) et à ce que toutes autres ou plus amples conclusions soient rejetées (III).

Par avis du 28 mars 2011 du président du tribunal saisi, les bailleurs ont été invités à produire les pièces relatives aux travaux effectués dans l'immeuble sis [...], à Vevey. Par courrier du 31 mars 2011, les bailleurs ont répondu au président qu'ils ne disposaient plus de ces pièces ; ils n'ont pas requis par ailleurs qu'un délai supplémentaire leur soit octroyé afin d'obtenir ces pièces auprès des entreprises ayant effectué les travaux.

Par écriture du 30 mars 2011, le locataire a déposé des déterminations sur la réponse.

L'audience de jugement a eu lieu le 4 avril 2011. Les parties y ont été entendues, ainsi que divers témoins.

Les bailleurs ont expliqué en substance que les travaux envisagés concernaient le remplacement des colonnes de chute et du réseau d'eau, la réfection complète des cuisines et des salles de bain, la mise aux normes de l'installation électrique, la peinture de tout l'appartement et la vitrification des parquets. S'agissant des colonnes de chute, ils ont déclaré qu'il n'avait pas été nécessaire de les changer dans le cadre de la rénovation de plusieurs des appartements de leurs deux immeubles sis [...]. Les bailleurs ont ajouté que les travaux devaient durer six semaines et qu'ils étaient d'une ampleur telle que la présence du locataire dans son appartement entraînerait des surcoûts et des complications. Ils ont relevé enfin que l'appartement en cause était en bon état, quand bien même ses installations dataient déjà de plusieurs dizaines d'années.

[...], gérant de l'immeuble et entendu en qualité de partie, a déclaré que les travaux prévus dans l'appartement du demandeur pouvaient être estimés à 45'000 francs.

En droit :

1. **a)** Le jugement attaqué a été rendu le 18 avril 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le CPC (Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008, RS 272), entré en vigueur le 1er janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC ; ATF 137 III 127 ; ATF 137 III 130 ; Tappy, in CPC commenté, Bâle 2011, nn. 5 ss ad art. 405 CPC).

b) Le litige porte sur le bien-fondé d'un jugement d'annulation de congé. Pour déterminer quelle voie de droit, de l'appel ou du recours, est ouverte, il faut se fonder sur la valeur litigieuse, calculée selon le droit fédéral. Celle-ci est égale au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations suisse du 30 mars 1911, RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JT 2011 III 83 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 c. 1.1 ; SJ 2001 I 17 c. 1a ; ATF 119 II 147 c. 1).

En l'espèce, le loyer mensuel de l'appartement de l'intimé s'élève à 900 francs. La valeur litigieuse ne saurait dès lors être inférieure à 32'400 fr. (900 fr. x 36), eu égard aux principes énoncés ci-dessus, ce qui ouvre la voie de l'appel (art. 308 al. 2 CPC).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et dont les conclusions ne sont pas nouvelles, l'appel est recevable à la forme (art. 311 al. 1 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen. Celle-ci examine librement tous les griefs de l'appelant, qu'ils concernent les faits ou le droit. Ainsi, l'instance d'appel revoit les faits avec une cognition pleine et entière ; elle contrôle librement l'appréciation des preuves et les

constatations de fait de la décision de première instance (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., Berne 2010, n. 2399, p. 435). L'autorité d'appel applique le droit d'office : elle n'est pas liée par les motifs invoqués par les parties ou par le tribunal de première instance (ibidem, n. 2396, p. 435).

3. **a)** Les appelants soutiennent que le congé n'est pas abusif dès lors qu'il a été donné en vue d'exécuter des travaux importants qui nécessitent que le locataire quitte temporairement les locaux litigieux. Selon les appelants, dès lors que ce motif avait été établi en première instance, les premiers juges n'avaient pas à examiner si l'autre motif, à savoir la perception d'un loyer plus élevé après les travaux, était fondé. Pour sa part, l'intimé fait valoir que les rénovations effectuées par les appelants ces dernières années dans l'immeuble litigieux se sont espacées et qu'il n'est pas établi que des travaux soient nécessaires dans son appartement, qui a subi une rénovation totale en 1983 et des rafraîchissements en 2003 et 2008. Quoi qu'il en soit, les travaux projetés ne nécessiteraient pas le départ du locataire.

b) A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). Tout congé donné dans les formes par le bailleur est a priori valable (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 730). Le juge n'est autorisé à intervenir et à annuler le congé que si celui-ci est inadmissible selon la bonne foi (SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 3e éd., Zurich 2008, n. 23 ad art. 271 CO). Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), tant il est vrai qu'une distinction rigoureuse ne se justifie pas en cette matière (ATF 120 II 31 c. 4a). De vastes travaux d'assainissement dans le cadre desquels non seulement les cuisines et les salles de bain sont changées, mais aussi l'ensemble des conduites, les sols, les murs ainsi que les plans des appartements sont modifiés entraînent, selon l'expérience générale de la vie, des immissions et des dérangements qui

limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux et rendent nécessaire l'évacuation des lieux (ATF 135 III 112 c. 4.2). L'élément déterminant pour exclure le caractère abusif réside dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant les travaux. Si de tels retards ou complications ne sont pas à craindre, la réalisation des travaux ne justifie en principe pas le congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.2 et la réf. citée).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6). Le motif avancé pour résilier le bail ne peut pas devenir contraire aux règles de la bonne foi parce qu'il cesserait d'exister par la suite (CREC I 5 mai 2010/225 c. 4b/aa et les réf. citées).

Concernant plus particulièrement le congé donné en raison de travaux de rénovation, il suffit, pour que la résiliation ne soit pas contraire aux règles de la bonne foi, que le bailleur rende vraisemblable premièrement la nécessité des travaux de rénovation invoqués, deuxièmement sa volonté réelle de les effectuer et, troisièmement, que la présence de locataires complique sérieusement la conduite des travaux (CREC I 27 mai 2009/275). Le type de l'assainissement et l'ampleur que celui-ci doit prendre est une question qui relève de l'appréciation du bailleur (ATF 135 III 112 c. 4.2). Il n'est pas nécessaire que les travaux en question soient urgents ou techniquement indispensables à bref délai. Il suffit que la décision du bailleur soit objectivement justifiée (Conod, Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 10 ad art. 271 CO). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (TF 4A_503/2009 du 17 novembre 2009 c. 3.1. et les réf. citées).

S'agissant du fardeau de la preuve, il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi ; la partie qui résilie a seulement le devoir de contribuer

loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par elle (ATF 135 III 112 précité c. 4.1 ; ATF 120 II 105 c. 3c). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 précité c. 2.4.1).

c) En l'espèce, par courrier du 19 octobre 2010, la gérance a indiqué à l'intimé deux motifs ayant conduit à la résiliation du bail : la rénovation totale du logement et la location au prix du marché.

aa) S'agissant de la rénovation du logement, les appelants ont expliqué dans leur écriture du 17 mars 2011 avoir hérité de l'immeuble en 2003 et décidé de le conserver moyennant rénovations à raison d'un appartement tous les deux ans. Il s'agissait de refaire les colonnes de chute, l'électricité, les toilettes et les cuisines, qui étaient vétustes, et d'améliorer l'isolation thermique. L'appartement litigieux a fait l'objet d'une rénovation complète en 1983. Il ne ressort pas de l'instruction que des travaux conséquents auraient été réalisés depuis lors. D'après la Table de longévité des installations de la Fédération romande immobilière (FRI) et de l'Association suisse des locataires (ASLOCA), une rénovation complète doit être entreprise tous les 20-25 ans s'agissant de la cuisine et tous les 30 ans s'agissant de la salle de bains (Lachat, op. cit., annexe, p. 869). Contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges, la réalisation de ces travaux est nécessaire et ne répond pas à des impératifs purement économiques. L'expert [...] a d'ailleurs souligné la vétusté des installations et recommandé qu'il soit procédé à des rénovations. L'intimé a lui-même suggéré à la gérance de réaliser des travaux d'isolation thermique dans son courriel du 18 août 2010. Ainsi, les travaux sont non seulement objectivement justifiés mais aussi nécessaires et peu importe qu'ils ne soient pas urgents, contrairement à ce que retient le tribunal.

Par ailleurs, d'autres appartements ont fait l'objet de travaux importants : agencement de nouvelles cuisines, pose de nouveaux carrelages, rénovation complète de la salle de bain, remplacement de la colonne de chute. A l'heure actuelle, cinq des huit appartements de

l’immeuble ont été refaits à neuf. Dans ces circonstances, on peut raisonnablement admettre que les appelants ont l’intention de procéder à une réfection de l’appartement litigieux, ce qui a d’ailleurs été admis par les premiers juges. En outre, les travaux sont tels qu’il n’est pas envisageable que l’intimé demeure dans les locaux pendant leur réalisation. Les photos prises pendant la réalisation de l’appartement voisin de celui de l’intimé constituent des indices supplémentaires que le maintien de l’intimé dans les locaux n’est pas envisageable. Ainsi, contrairement à ce que les premiers juges ont retenu, on doit admettre que les appelants ont le dessein de rénover l’appartement de l’intimé et non pas uniquement de le relouer à un prix supérieur. C’est d’ailleurs ainsi que se comprend le courrier de la gérance du 19 octobre 2010, laquelle indique deux motifs séparés de résiliation.

Il découle de ce qui précède que le premier motif de résiliation invoqué par les appelants, à savoir la rénovation totale du logement, n’apparaît pas abusif.

bb) Les premiers juges ont ensuite examiné si le deuxième motif invoqué à l’appui du congé, à savoir une relocation au prix du marché, était abusif. Pour ce faire, ils ont calculé le rendement de l’immeuble après travaux. Constatant que les appelants pourraient obtenir un loyer supérieur de 0.89 %, ils ont considéré que la résiliation était abusive car elle relevait d’une disproportion grossière des intérêts en présence. Les appelants ont contesté ce calcul. Se fondant sur l’art. 269a let. a CO, ils estiment que le loyer payé par l’intimé est bien en dessous des loyers usuels et qu’ils pourraient obtenir plus de 1'000 fr. de loyer pour cet objet.

Il n’y a pas lieu de revenir sur le calcul effectué par le tribunal. Comme souligné par les appelants, dès lors que le premier motif invoqué n’était pas contraire à la bonne foi, l’autorité n’avait pas à examiner si le second motif (location au prix du marché) était fondé (cf. TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.5).

4. **a)** L’intimé soutient que le congé notifié par les appelantes constitue un congé de représailles.

b) L'art. 271a al. 1 let. a CO prévoit que le congé est annulable lorsque le bailleur le donne parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. L'application de cette disposition suppose la réalisation de trois conditions, à savoir l'existence d'une prétention en relation avec le bail (1), que le locataire fait valoir de bonne foi (2) et qui provoque la résiliation du bail (3). La disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé. Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation, celui-ci pouvant résulter d'une grande vraisemblance. Il est toutefois loisible au bailleur, qui assume le fardeau de la contre-preuve, de démontrer que le motif véritable du congé est autre, auquel cas l'art. 271a al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3 ; Higi, Commentaire zurichois, 4e éd., Zurich 1996, n. 61 ad art. 271a CO ; Lachat, op. cit., p. 741). Le locataire ne doit pas avoir fait valoir ses prétentions de manière chicanière ou excessive. La preuve de la mauvaise foi du locataire incombe au bailleur (Conod, op. cit., n. 11 ad art. 271a CO).

c) En l'espèce, comme les premiers juges, on doit considérer que l’intimé avait effectivement été opposé à ses anciens bailleurs et aux appelants dans de nombreuses procédures, mais que celles-ci remontaient à plus de dix ans si bien qu’une relation de cause à effet entre les griefs formulés à l’époque et la résiliation litigieuse n’était pas du tout vraisemblable. Il en va de même de la baisse de loyer sollicitée en 2004. S’agissant du courrier électronique du 18 août 2010 au sujet de l’opportunité d’arrêter le chauffage en été, des différents problèmes de température et de la nécessité de procéder à la réfection des sols de la buanderie, il apparaît que l’intimé – architecte de profession – ne fait pas réellement valoir des prétentions, mais donne des indications à la gérance sur le moyen de remédier à certains problèmes qu’il a constatés et sur

l’opportunité d’effectuer certains travaux simultanément à d’autres. On peut certes y voir un indice de congé de représailles. Les appelants conservaient toutefois la possibilité d’apporter la contre-preuve que la résiliation répondait à un motif légitime, ce qu’ils ont fait en l’espèce (cf. ci-dessus c. 3c/aa)

5. **a)** En application de l’art. 273 al. 5 CO, les juges doivent examiner d’office si le bail peut être prolongé lorsqu’ils rejettent une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO), comme en l'espèce, et que la prolongation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., Zurich 2003, n. 2496, p. 360). L'autorité d’appel examine d'office si le bail à loyer doit être prolongé, quand bien même l’intimé a renoncé à déposer un appel joint et n’a pris aucune conclusion à cet égard (cf. CREC I 16 juillet 2003/340).

b) Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2, DB 1993, 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF précité). La loi permet deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier, op. cit., n. 2484, p. 359). S'il n'existe aucun motif d'exclure d'emblée la prolongation du bail, le juge doit statuer en équité sur la demande du locataire (art. 4 CC), en tenant compte des intérêts en présence (RVJ 1994, 284).

Il faut donc d'abord examiner s'il existe des conséquences pénibles : à défaut, la requête doit être rejetée sans autre examen ; si le cas présente de telles conséquences, le juge pèse les intérêts en présence (Lachat, op. cit., pp. 771 ss).

La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, 61) : il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, 41). L'art. 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances. Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé), familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. c et d CO). D'autres sont liées au contrat : durée, contenu, conditions de la conclusion (art. 272 al. 2 let. a et b CO). D'autres enfin à des faits extérieurs : situation tendue du marché local, possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille ; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logement et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2, DB 1993, 9 ; Tercier, op. cit., n. 2511, p. 362). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts ; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit ; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier, op. cit., n. 2514, p. 363 et les réf. citées ; Lachat, op. cit., pp. 777 ss)

c) En l’espèce, dans sa demande du 20 décembre 2010, l’intimé a pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail de quatre ans. Les appelants ont conclu à une prolongation unique au 31 mars 2012. Le dossier ne contient que peu d’éléments sur la situation personnelle de l’intimé, qui n’a pas fait valoir de moyens tendant à l’obtention d’une prolongation de bail devant l’instance d’appel. On peut relever néanmoins que selon le certificat médical du Dr [...], l’état psychique de l’intimé est

précaire et qu'il est en incapacité de travail. La recherche d'un nouveau logement, compte tenu du taux de vacances actuel et de la situation personnelle de l'intimé va s'avérer compliquée. L'intimé a déclaré qu'il était prêt à quitter son appartement pendant la durée des travaux, montrant ainsi qu'il y était très attaché. Il y réside depuis 1983. En outre, on ne saurait reprocher à l'intimé de n'avoir pas mis à profit le temps de la procédure pour rechercher un nouveau logement, dès lors que les premiers juges avaient invalidé le congé qui lui avait été notifié. Dans ces circonstances, une prolongation unique de trois ans apparaît justifiée.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être admis et la décision du Tribunal des baux réformée en ce sens que la résiliation de bail n'est pas annulée et qu'une unique prolongation du contrat de bail de trois ans est accordée à l'intimé, soit jusqu'au 31 mars 2014.

Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'430 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils, RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 355 fr., et à la charge de l'intimé par 1'075 francs.

Les appelants ont ainsi droit à des dépens réduits et à la restitution de l'avance de frais de deuxième instance, par 2'950 fr. (art. 106 al. 2 CPC ; art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RS 270.11.6]), à charge de l'intimé.

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

I. L'appel est admis.

II. Le jugement est réformé au chiffre I de son dispositif et complété par le chiffre Ibis en ce sens que :

I. La résiliation du bail liant le demandeur I._____ aux défendeurs A._____ et B._____ et portant sur un appartement de trois pièces et demie situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à Vevey, signifiée au demandeur le 12 octobre 2010 pour le 31 mars 2011 est valable.

I.-bis Une seule et unique prolongation du bail précité de trois ans, soit jusqu'au 31 mars 2014, est accordée au demandeur I._____.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'430 fr. (mille quatre cent trente francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 355 fr. (trois cent cinquante-cinq francs) et à charge de l'intimé par 1'075 fr. (mille septante-cinq francs).

IV. L'intimé I._____ doit verser aux appelants A._____ et B._____, solidairement entre eux, la somme de 2'950 fr. (deux mille neuf cent cinquante francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président : Le greffier :

Du 24 novembre 2011

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

Le greffier :

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 Patricia Spack Isenrich (pour A._____ et B._____)
- Me Nicole Wiebach (pour I._____)

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).

Le greffier :