

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 29 juillet 2014

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : MM. Giroud et Abrecht  
Greffière : Mme Choukroun

\*\*\*\*\*

**Art. 271 al. 1, 271a al. 1 let. a et b CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.L.**\_\_\_\_\_,  
**B.L.**\_\_\_\_\_, tous deux à Verbier, **A.S.**\_\_\_\_\_, et **B.S.**\_\_\_\_\_, tous deux  
à Lutry, demandeurs, contre le jugement rendu le 16 juillet 2013 par le  
Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec  
**A.R.**\_\_\_\_\_, **B.R.**\_\_\_\_\_, et **H.**\_\_\_\_\_, tous trois à Lausanne,  
défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

## **En fait :**

**A.** Par jugement du 16 juillet 2013, dont les motifs ont été envoyés aux parties le 28 janvier 2014, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail adressée le 23 mars 2011 par les demandeurs B.S.\_\_\_\_\_, A.S.\_\_\_\_\_, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ à la défenderesse H.\_\_\_\_\_, avec effet au 30 juin 2012, relative à l'appartement de 4,5 pièces qu'elle occupe au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis chemin [...] à [...] (I), annulé les résiliations de bail adressées le 24 février 2011 par les demandeurs B.S.\_\_\_\_\_, A.S.\_\_\_\_\_, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ à la défenderesse A.R.\_\_\_\_\_, avec effet au 30 juin 2012, relatives à l'appartement de 4,5 pièces qu'elle occupe au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis chemin [...], ainsi qu'à la place de parc intérieure n° [...] au chemin [...] à [...] (II), annulé les résiliations de bail adressées le 24 février 2011 par les demandeurs B.S.\_\_\_\_\_, A.S.\_\_\_\_\_, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ au défendeur B.R.\_\_\_\_\_, avec effet au 30 juin 2012, relatives à l'appartement de 4,5 pièces qu'il occupe au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis chemin [...], ainsi qu'à la place de parc intérieure n° [...] au chemin du [...] à [...] (III), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, dans la mesure où elles sont recevables (V).

En droit, les premiers juges ont considéré en substance que les congés étaient des congés de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO (Code des obligations du 30 mars 1911, RS 220), parce que les défendeurs avaient demandé et obtenu une baisse de loyer fondée sur la baisse du taux d'intérêt hypothécaire peu avant de recevoir la résiliation de leur bail. Si les demandeurs soutenaient que les motifs des congés litigieux n'étaient pas en relation avec les prétentions émises par les locataires, alléguant avoir résilié les baux les moins rémunérateurs, en vue de rénover les appartements et de les remettre en location au prix du marché, indépendamment des demandes de baisse de loyer formulées par certains locataires, ils échouaient à démontrer que les loyers actuels des défendeurs pourraient être augmentés au regard des loyers usuels du

quartier, de sorte qu'ils devaient se laisser opposer l'absence de preuve du motif qu'ils avaient eux-mêmes invoqué à l'appui du congé. En outre, les résiliations signifiées à d'autres locataires, qui avaient finalement accepté une augmentation conséquente de loyer sans contre-prestation, sinon le retrait de la résiliation de leurs baux, montraient la volonté des bailleurs d'imposer leur prétention, c'est-à-dire une augmentation de loyer ; or la situation de contrainte dans laquelle les locataires étaient placés devant l'alternative de quitter leur appartement ou de payer un loyer majoré, sans que la nécessité des rénovations annoncées ait été établie, répondait à la définition d'un congé-pression, prohibé par l'art. 271a al. 1 let. b CO, de sorte que les résiliations de bail contestées devaient également être annulées pour ce motif.

**B. a)** Par acte du 20 février 2014, B.S.\_\_\_\_\_, A.S.\_\_\_\_\_, A.L.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_, représentés par l'avocate Isabelle Salomé Daina, ont interjeté appel contre ce jugement, en prenant avec suite de frais et dépens les conclusions suivantes :

« I. L'appel est admis.

II. La résiliation de bail adressée le 23 mars 2011 par les Appelants A.S.\_\_\_\_\_, B.S.\_\_\_\_\_, B.L.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_ à l'Intimée H.\_\_\_\_\_, avec effet au 30 juin 2012, relative à l'appartement de 4,5 pièces qu'elle occupe au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis au chemin [...] à [...] est valable.

III. En conséquence, l'Intimée H.\_\_\_\_\_ devra rendre l'appartement qu'elle occupe au chemin [...] à [...] propre, en ordre et libre de tout objet et de tout occupant dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire.

IV. La résiliation de bail adressée le 24 février 2011 par les Appelants A.S.\_\_\_\_\_, B.S.\_\_\_\_\_, B.L.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_ à l'intimé B.R.\_\_\_\_\_, avec effet au 30 juin 2012, relative à l'appartement de 4,5 pièces qu'il occupe au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis au chemin [...] à [...], ainsi qu'à la place de parc intérieure n° [...] au chemin[...] à [...] est valable.

V. En conséquence, l'Intimé B.R.\_\_\_\_\_ devra rendre l'appartement qu'il occupe au chemin [...] à [...], ainsi que la place de parc intérieure n° [...] au chemin [...] à [...], propres, en ordre et libres de tout objet et de tout occupant dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire.

VI. La résiliation de bail adressée le 24 février 2011 par les Appelants A.S.\_\_\_\_\_, B.S.\_\_\_\_\_, B.L.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_ à l'Intimée A.R.\_\_\_\_\_, avec effet au 30 juin 2012, relative à l'appartement de 4,5 pièces qu'elle occupe au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis au chemin [...] à [...], ainsi qu'à la place de parc intérieure n° [...] au chemin [...] à [...], est valable.

VII. En conséquence, l'Intimée A.R.\_\_\_\_\_ devra rendre l'appartement qu'elle occupe au chemin [...] à [...], ainsi que la place de parc intérieure n° [...] au chemin [...] à [...], propres, en ordre et libres de tout objet et de tout occupant dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire. »

Les appelants se sont acquittés de l'avance de frais de 1'945 fr. qui leur a été demandée.

**b)** Par réponse du 2 juin 2014, les intimés A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ ainsi que H.\_\_\_\_\_, représentés par l'avocat César Montalto, ont conclu avec suite de frais et dépens au rejet de l'appel.

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

**1.** A.S.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ sont devenus copropriétaires des immeubles sis sur les parcelles n°[...] ([...]) et n°[...] ([...]) de la commune de [...], à la suite du décès de leur mère X.\_\_\_\_\_, survenu le [...] 1995. Ils sont représentés par l'agence immobilière [...] SA, à [...].

Le 27 décembre 2011, une donation portant sur les immeubles précités en faveur des enfants respectifs de A.S.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ainsi qu'une constitution d'usufruit au profit de A.S.\_\_\_\_\_, B.L.\_\_\_\_\_ et de leurs épouses respectives, B.S.\_\_\_\_\_ et A.L.\_\_\_\_\_, ont été inscrites au registre foncier.

**2.** **a)** Dès le début de l'année 2010, A.S.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont envisagé de procéder à la rénovation complète de certains appartements situés au chemin [...], qui étaient loués depuis plusieurs

décennies aux mêmes locataires, afin de les remettre aux exigences et standards actuels pour les louer ensuite au prix du marché.

C'est ainsi que par courriers du 24 février 2011, A.S. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ ont, par le biais de l'agence immobilière [...] SA, résilié - pour la prochaine échéance contractuelle - plusieurs baux à loyer dans le quartier. Ces résiliations ont notamment concerné le bail à loyer de B.A. \_\_\_\_\_ et A.A. \_\_\_\_\_ portant sur l'appartement de 3 pièces et demi situé au chemin [...] qu'ils occupaient depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1996, les baux à loyer de N. \_\_\_\_\_ portant sur l'appartement de 5 pièces et hall ainsi que sur la place de parc intérieure n° [...], respectivement situés au chemin [...] et [...], - initialement occupé par [...] depuis mai 1979 pour l'appartement et depuis octobre 1995 s'agissant de la place de parc - et dont elle avait bénéficié dès le mois de mars 1991, les baux à loyer de V. \_\_\_\_\_ portant sur l'appartement de 3 pièces et demie ainsi que sur la place de parc intérieure n° [...], respectivement situés au chemin [...] et [...] - occupé initialement par [...] dès le 25 juin 1979 s'agissant de l'appartement et depuis le 16 août 1985 pour la place de parc - et dont elle avait bénéficié dès le 1<sup>er</sup> janvier 2000, le bail à loyer conclu avec Z. \_\_\_\_\_ le 1<sup>er</sup> mai 1981 ainsi que son avenant du 17 juillet 2006, portant sur l'appartement de 5 pièces avec hall situé au chemin [...], de même que le bail à loyer conclu le 6 novembre 1995 avec [...] et [...] portant sur un appartement de 4 pièces et demi situé au chemin [...], à [...].

B.A. \_\_\_\_\_ et A.A. \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ se sont, dans un premier temps, opposés à ces résiliations.

**b)** Le 13 septembre 2011, A.S. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ (ci-après : les appelants) ont saisi le Tribunal des baux de demandes respectivement dirigées contre V. \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_, A.A. \_\_\_\_\_ et B.A. \_\_\_\_\_.

Les appelants ont toutefois passé des transactions avec N. \_\_\_\_\_ le 10 avril 2013, avec V. \_\_\_\_\_ ainsi qu'avec A.A. \_\_\_\_\_ et

B.A.\_\_\_\_\_ le 29 avril 2013, de sorte que la cause a été rayée du rôle à leur égard.

**c)** Une fois l'appartement occupé par B.F.\_\_\_\_\_ et A.F.\_\_\_\_\_ libéré, les appelants ont fait procéder à des travaux de réfection pour un montant total de 86'795 fr. 15. Ils en ont fait de même s'agissant de l'appartement que V.\_\_\_\_\_ a libéré, pour un montant total de travaux de 83'818 fr. 85.

**3. a)** Par contrats signés avec l'agence immobilière [...] SA, respectivement le 12 janvier 1979 et le 6 septembre 1989, A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ sont devenus locataires d'un appartement de quatre pièces et hall ainsi que de la place de parc intérieure n° [...], respectivement situés au chemin [...] et [...] à [...], dès le 1<sup>er</sup> avril 1979 pour l'appartement et à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1989 pour la place de parc.

Les loyers, initialement fixés à 1'080 fr. par mois, charges comprises pour l'appartement, et à 105 fr. par mois pour la place de parc intérieur, ont régulièrement été adaptés - à la hausse ou à la baisse - au gré des variations du coût de la vie, du taux hypothécaire, des charges d'exploitation et des travaux à plus-value effectués dans l'immeuble. C'est ainsi que, à la requête des locataires du 6 décembre 2010, le loyer de l'appartement a été abaissé de 1'635 fr. à 1'596 fr., charges comprises, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011. La dernière modification relative au loyer de la place de parc intérieure n° [...] date du mois de mars 2006 et fixe le loyer à 135 fr. 75 à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2006.

**b)** Par courriers du 25 février 2011, A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ se sont vu signifier la résiliation des baux susmentionnés, pour la prochaine échéance contractuelle, soit le 30 juin 2012.

Le 22 mars 2011, la gérance immobilière [...] SA a écrit aux locataires pour expliquer que les copropriétaires avaient souhaité résilier les baux afin de procéder à une rénovation complète de l'appartement et de l'élever aux standards actuels, puis de le remettre sur le marché locatif

à un prix correspondant aux conditions actuelles. Il était précisé que dans le quartier concerné, seuls 10% des logements étaient loués à un prix inférieur à 180 fr. / m<sup>2</sup> alors que celui que les locataires occupaient était actuellement de 150 fr. / m<sup>2</sup>. La gérance immobilière s'est en outre dite prête à aider les locataires à retrouver un logement répondant à leurs attentes.

A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_ se sont opposés à la résiliation des baux susmentionnés.

**4. a)** Par contrat signé avec l'agence immobilière [...] SA le 16 février 1979, [...] est devenu locataire d'un appartement de quatre pièces et demi loué au chemin [...] à [...], pour un loyer mensuel de 980 fr., charges comprises, à compter du 1<sup>er</sup> mai 1979.

Par avenant au contrat daté du 7 juillet 1995, d'entente entre les parties, le bail précité a été repris, dans toutes ses clauses et conditions, par H. \_\_\_\_\_ à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1995.

Le 20 avril 2008, H. \_\_\_\_\_ a demandé au bailleur qu'il procède à divers travaux de rénovation dans son appartement, soit la réfection complète, y compris l'intérieur des armoires et les fenêtres des chambres 1 et 2 ainsi que des wc/douche, la peinture des faces des fenêtres de la chambre 3 ainsi que des 3 portes des armoires du hall et enfin la pose de carrelage au sol de la salle de bain. Le 27 octobre 2008, les parties ont signé un avenant au contrat du 7 juillet 1995, par lequel le bailleur s'est engagé à faire exécuter à ses frais les travaux de rénovation ci-dessus, répercutant leurs coûts par une hausse de 20 fr. du loyer mensuel qui est ainsi passé à 1'530 fr., charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Selon les variations du coût de la vie, du taux hypothécaire, des charges d'exploitation et, comme indiqué ci-dessus, des travaux de plus-value effectués dans l'immeuble, le loyer a été régulièrement réévalué, à la hausse ou à la baisse. Le 28 janvier 2011, H. \_\_\_\_\_ a

demandé une adaptation de son loyer tenant compte de la baisse du taux hypothécaire. Il a été fait suite à sa demande, son loyer passant de 1'453 fr. à 1'425 fr., charges comprises, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2011.

**b)** Par courrier du 23 mars 2011, H.\_\_\_\_\_ s'est vu signifier la résiliation de son bail pour la prochaine échéance contractuelle, soit le 30 juin 2012.

Dans un courrier du 4 avril 2011, la gérance immobilière [...] SA a écrit à la locataire pour expliquer que les copropriétaires avaient souhaité résilier les baux afin de procéder à une rénovation complète de l'appartement et de l'élever aux standards actuels, puis de le remettre sur le marché locatif à un prix correspondant aux conditions actuelles. Il était précisé que dans le quartier concerné, seuls 10% des logements étaient loués à un prix inférieur à 180 fr. / m<sup>2</sup> alors que celui que la locataire occupait actuellement était de 141 fr. / m<sup>2</sup>. La gérance immobilière s'est en outre dite prête à aider la locataire à retrouver un logement répondant à ses attentes.

H.\_\_\_\_\_ s'est opposée à la résiliation de son contrat de bail.

**5. a)** Par demande adressée le 13 septembre 2011 au Tribunal des baux, A.S.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes, avec dépens, contre A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ :

« I. La résiliation de bail notifiée par les Demandeurs Messieurs A.S.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ aux Défendeurs B.R.\_\_\_\_\_ et A.R.\_\_\_\_\_ le 24 février 2011, pour le 30 juin 2012, portant sur l'appartement de quatre pièces et hall loué au chemin [...] à [...], est valable.

II. En conséquence, les Défendeurs B.R.\_\_\_\_\_ et A.R.\_\_\_\_\_ devront rendre l'appartement de quatre pièces et hall loué au chemin [...] à [...] propre, en ordre et libre de tout objet et de toute occupation pour le 30 juin 2012, ou au plus tard dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire.

III. La résiliation de bail notifiée par les Demandeurs Messieurs A.S.\_\_\_\_\_ et B.L.\_\_\_\_\_ aux Défendeurs B.R.\_\_\_\_\_ et A.R.\_\_\_\_\_ le 24 février 2011, pour le 30 juin 2012, portant sur la sous-location de la place de parc intérieure no [...] sise au chemin [...] à [...], est valable.

IV. En conséquence, les Défendeurs B.R. \_\_\_\_\_ et A.R. \_\_\_\_\_ devront rendre la place de parc intérieure no [...] sise au chemin [...] à [...], propre, en ordre et libre de tout objet et toute occupation pour le 30 juin 2012, ou au plus tard dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire. »

Par réponse du 26 octobre 2011 au Tribunal des baux, A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

« 1. Les conclusions I. II. III. et IV des Demandeurs déposées le 14 septembre 2011 par le conseil des Demandeurs, Me Isabelle Salomé Daïna, sont rejetées.

2. La résiliation du 24 février 2011 pour le 30 juin 2012 concernant l'appartement adressée à M. B.R. \_\_\_\_\_ est annulée.

3. La résiliation du 24 février 2011 pour le 30 juin 2012 concernant l'appartement adressée à Mme A.R. \_\_\_\_\_ est annulée.

4. La résiliation du 24 février 2011 pour le 30 juin 2012 concernant la place de parc adressée à M. B.R. \_\_\_\_\_ est annulée.

5. La résiliation du 24 février 2011 pour le 30 juin 2011 (sic) concernant la place de parc adressée à Mme A.R. \_\_\_\_\_ est annulée. »

**b)** Par demande adressée le 13 septembre 2011 au Tribunal des baux, A.S. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ ont pris les conclusions suivantes, avec dépens, contre H. \_\_\_\_\_ :

« I. La résiliation de bail notifiée par les Demandeurs Messieurs A.S. \_\_\_\_\_ et B.L. \_\_\_\_\_ à la Défenderesse H. \_\_\_\_\_ le 23 mars 2011, pour le 30 juin 2012, portant sur l'appartement de quatre pièces et demi loué au chemin [...] à [...], est valable.

II. En conséquence, la défenderesse H. \_\_\_\_\_ devra rendre l'appartement qu'elle occupe sis au chemin [...] à [...] propre, en ordre et libre de tout objet et de toute occupation pour le 30 juin 2012, ou au plus tard dans un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire. »

Dans un courrier du 10 novembre 2011 adressé au Tribunal des baux, H. \_\_\_\_\_ a conclu à l'annulation de la résiliation en cause.

**c)** Une audience s'est tenue le 4 septembre 2012 devant le Tribunal des baux, en présence des parties assistées de leurs conseils respectifs. H.\_\_\_\_\_ a précisé ses conclusions dans le sens suivant :

« Principalement:

I. La demande du 13 septembre 2011 est irrecevable.

Subsidairement:

II. Le congé donné à H.\_\_\_\_\_ le 23 mars 2011 est nul.

Très subsidiairement:

III. Le congé donné à H.\_\_\_\_\_ est annulé.

Très très subsidiairement:

IV. Conclut à une prolongation de bail d'une durée de quatre ans. »

Le Tribunal a entendu les témoins Z.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_, T.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_.

### **En droit :**

**1. a)** Le litige porte sur la validité de résiliations de baux à loyer. 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 minimum 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 consacre l'annulabilité d'une résiliation (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, calculée conformément à l'art. 92 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008, RS 272), la valeur litigieuse excède 10'000 fr., si bien que c'est la voie de l'appel qui est ouverte (art. 308 al. 2 CPC).

**b)** Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dans laquelle les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2. a)** 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.

**b)** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives. Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement les faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43).

**c)** En l'espèce, les appelants font valoir que le raisonnement des premiers juges serait erroné s'agissant du congé de représailles, du congé pression, du congé économique et du congé rénovation ; sur ce dernier point, ils soutiennent que le jugement entrepris violerait le droit sur les motifs de la rénovation, sur la nécessité de la rénovation et sur la sincérité des intentions des appelants. A l'appui de leurs moyens, ils produisent deux pièces, soit un document intitulé « Evolution du niveau des loyers à Lausanne, 2004-2013 », émanant de l'adjoint à la cheffe du

Service du logement et des gérances de la ville de Lausanne, ainsi qu'un courrier du 7 janvier 2014 par lequel les intimés A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_ ont demandé aux appelants qu'ils procèdent à des travaux de rénovation de leur appartement. Ces pièces sont recevables dans la mesure où la première figure déjà au dossier de première instance, l'autre étant postérieure à la date de l'audience de première instance. Il en sera tenu compte dans la mesure utile à la résolution du présent litige.

**3.** Dans un premier moyen, les appelants soutiennent que les congés signifiés aux intimés ne constitueraient pas des congés de représailles.

**a)** A teneur de l'art. 271a al. 1 let. a CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exprimer librement ses prétentions sans avoir à craindre un congé (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1) et réprime le congé de représailles, infligé au locataire pour le punir d'avoir émis en dehors de toute procédure des prétentions fondées sur le contrat de bail ou sur la loi (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 739). Elle suppose la réunion de trois conditions cumulatives, soit (1) une prétention en relation avec le bail, (2) que le locataire fait valoir de bonne foi et (3) qui provoque la résiliation du bail par le bailleur (Burkhalter/Martinez-Favre, *Commentaire SVIT du droit du bail*, Lausanne 2011 [ci-après : *Commentaire-SVIT*], n. 5 ad art. 271a CO; Conod, Bohnet/Montini [éd.] *Commentaire pratique, Droit du bail à loyer*, Bâle 2010 [ci-après : *CPra-Bail*], n. 3 ad art. 271a CO). S'agissant du fardeau de la preuve, le locataire doit prouver qu'il a soumis à son cocontractant une prétention dérivant du bail (Lachat, *op. cit.*, p. 740; Barbey, *Commentaire du droit du bail*, Chapitre III : Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Genève 1991, n. 80, p. 136) et rendre à tout le moins hautement vraisemblable qu'il existe un rapport de cause à effet entre sa prétention et la résiliation (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1; TF 4C.155/2000

du 30 août 2000 c. 2a, in SJ 2001 I p. 17; Bisang et al., Das Schweizerische Mietrecht, Kommentar, 3<sup>e</sup> éd., 2008, n. 14 ad art. 271a CO).

Si l'existence d'une prétention du locataire doit faire l'objet d'une preuve certaine, la relation de causalité peut quant à elle résulter d'une grande vraisemblance (preuve par indices) ; plus la résiliation est, dans le temps, rapprochée de la prétention, plus le lien de causalité est probable ; la motivation du congé revêt dans ce contexte une importance primordiale (Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741 et les réf. citées). 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. 271 al. 1 let. a CO ne trouve pas application (TF 4A\_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1; TF 4A\_46/2010 du 27 avril 2010 c. 6.1 et les référence citées ; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3; Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741; CACI 23 novembre 2012/551). Lorsque, en revanche, le bailleur refuse de motiver le congé – étant précisé que la motivation du congé est obligatoire si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO) et que, si le bailleur est lié par les motifs qu'il a donnés avant l'ouverture de la procédure, il peut cependant les compléter ou les expliciter au cours de celle-ci (Lachat, op. cit, p. 732) –, tarde à le faire, ou ne parvient pas à prouver le motif du congé, on admettra, avec d'autres indices, le congé de représailles (Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741).

**b)** En l'espèce, les premiers juges ont retenu qu'ensuite de la variation du taux d'intérêt hypothécaire de 3% à 2,75% au 1<sup>er</sup> décembre 2010, A.R.\_\_\_\_\_ et B.R.\_\_\_\_\_ ont demandé une baisse de loyer le 6 décembre 2010, acceptée trois semaines plus tard, et se sont vu notifier la résiliation de leurs baux le 24 février 2011, soit moins de deux mois après ladite acceptation ; H.\_\_\_\_\_ a reçu la résiliation de son bail le 23 mars 2011, soit environ deux mois après sa demande de baisse de loyer du 28 janvier 2011, qui avait été acceptée par courrier du 1<sup>er</sup> mars 2011 ; les locataires N.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, A.A.\_\_\_\_\_ et B.A.\_\_\_\_\_, anciennement parties à la procédure, ont également reçu la résiliation de leurs baux environ deux mois après avoir demandé une baisse de loyer, qu'ils avaient obtenue ; les témoins P.\_\_\_\_\_ et Z.\_\_\_\_\_ ont eux aussi

déclaré avoir reçu la résiliation de leurs baux après avoir formulé une demande de baisse. Les premiers juges ont déduit de la proximité temporelle entre l'octroi de la baisse de loyer demandée et la résiliation des baux des locataires concernés que ces congés répondaient bel et bien à la définition d'un congé de représailles.

Les appelants font valoir qu'après que la présidente eut refusé leur requête tendant à l'audition du directeur de leur gérance, ils ont produit l'ensemble des baisses de loyer récemment sollicitées et pour l'essentiel accordées aux locataires, en indiquant que celles-ci n'avaient donné lieu à aucune résiliation (P. 109 du bordereau déposé le 23 novembre 2012). Ce moyen apparaît fondé. Les appelants ont établi que de nombreux autres locataires ont demandé et obtenu des baisses de loyer en raison de la baisse du taux hypothécaire de référence, et qu'ils n'ont pas pour autant reçu leur congé. Dans ces conditions, la seule proximité temporelle entre des congés donnés à d'autres locataires - congés expressément motivés par la politique des appelants consistant à résilier les baux les moins rémunérateurs en vue de rénover les appartements concernés et de les remettre en location à un prix plus proche de celui du marché - ne suffit pas pour retenir l'existence de congés de représailles. En effet, il ressort clairement des pièces du dossier que les appelants ont précisément motivé les congés par cet objectif.

En outre, les appelants ont établi que pour d'autres appartements dont les baux ont été résiliés simultanément aux résiliations litigieuses, ils ont effectivement procédé à une rénovation complète desdits appartements, pour des montants totaux oscillant entre 57'000 fr. et 83'000 francs. Le courrier des intimés A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_ du 7 janvier 2014, produit en appel, tend d'ailleurs à démontrer la nécessité des travaux que les appelants envisagent de faire dans les appartements litigieux. Ainsi, il apparaît que les intimés n'ont pas établi que leurs baux auraient été résiliés en représailles, les appelants ayant apporté la preuve du motif de la résiliation qu'ils ont toujours indiqué, à savoir remettre les appartements aux standards actuels et les louer à un prix correspondant aux conditions actuelles du marché. A cet égard, le raisonnement des

premiers juges consistant à dire que si les bailleurs entendaient renverser la présomption du congé de représailles, il leur incombait de prouver qu'ils pourraient après rénovation obtenir un loyer non abusif ne peut être suivi. En effet, il s'agit ici de savoir si les baux ont été résiliés dans le but indiqué par les bailleurs - à savoir rénover les appartements pour les remettre en location à un prix plus proche de celui du marché - ou à titre de représailles. Or comme on l'a vu, c'est la première hypothèse qui doit être retenue. Autre est la question de savoir si un congé donné dans un tel but est admissible, mais cela n'a rien à voir avec la preuve d'un congé de représailles. Cette question sera examinée ci-dessous (cf. c. 6 infra).

**c)** Il résulte de ce qui précède que les premiers juges ont retenu à tort que les congés litigieux étaient des congés de représailles et qu'ils devaient être annulés en application de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

**4.** Dans un second moyen, les appelants soutiennent que les congés signifiés aux intimés ne constitueraient pas des congés-pression. Ils se prévalent de la nécessité de rénover les appartements litigieux, ce qui a d'ailleurs été fait dans d'autres appartements.

**a)** Aux termes de l'art. 271a al. 1 let. b CO, le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur dans le but d'imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou une adaptation de loyer («Änderungskündigung»). Cette disposition prohibe le congé-pression, qui consiste en particulier à placer le locataire devant l'alternative de payer un loyer majoré ou de quitter les locaux (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 2.1 ; TF 4C.36/1992 du 15 septembre 1992 c. 4a; déjà sous l'ancien droit: ATF 115 II 83 c. 4c, ATF 115 II 484 c. 3c). L'adaptation de loyer doit être unilatérale; il importe peu que le bailleur fasse usage de la formule officielle ou communique son intention au locataire par simple lettre ou même oralement (Lachat, op. cit., n. 5.3.1 et 5.3.2 p. 742; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2<sup>e</sup> éd., n. 15 ad art. 271a CO, p. 826; Higi, Zürcher Kommentar, n. 74 et n. 77 ad art. 271a CO). Si l'initiative de modifier le contrat émane du locataire et que la

déclaration du bailleur consiste en une acceptation, il n'y a pas d'adaptation du loyer unilatérale au sens de l'art. 271a al. 1 let. b CO (TF 4C.343/2004 déjà cité, c. 2.1 ; cf. TF 4C.496/1994 du 28 mars 1995 c. 2 et 3a; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2<sup>e</sup> éd., n. 16 ad art. 271a CO, p. 827; Higi, op. cit., n. 79 ad art. 271a CO; Christian Calamo, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, thèse St-Gall 1993, p. 219/220). Le congé-pression suppose par ailleurs l'existence d'un lien de causalité entre la résiliation et la volonté du bailleur d'imposer sa prétention en augmentation de loyer ou en modification du contrat ; la preuve de ce lien, qui doit être rapportée par le locataire, peut résulter d'indices (Tercier, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., 2009, n. 2464, p. 356; Lachat, op. cit., n. 5.3.3, p. 743; Higi, op. cit., n. 86 ad art. 271a CO; Calamo, op. cit., p. 219). L'ordre dans lequel ont lieu la résiliation et la manifestation de volonté du bailleur d'augmenter le loyer n'est pas déterminant à cet égard (TF 4C.343/2004 déjà cité, c. 2.1 ; ATF 115 II 83 c. 4c ; Lachat, op. cit., n. 5.3.3, p. 743).

**b)** En l'espèce, les premiers juges se sont fondés sur la constatation que les résiliations signifiées aux locataires Z.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ avaient été retirées à la suite d'accords conclus avec les appelants, par lesquels les locataires avaient accepté une augmentation de loyer sans contre-prestation, sinon le retrait de la résiliation de leurs baux, et sur la constatation que la locataire N.\_\_\_\_\_ avait quant à elle finalement accepté la résiliation de son bail et conclu un autre contrat de bail avec les appelants portant sur un appartement plus petit et financièrement plus accessible pour elle. Ils en ont déduit qu'il y avait un lien direct entre les résiliations litigieuses et la volonté des appelants d'imposer une augmentation de loyer.

La Cour de céans ne peut toutefois suivre cette analyse. En effet, il est établi que deux des résiliations initialement litigieuses, notifiées aux locataires A.F.\_\_\_\_\_ et [...] ainsi que V.\_\_\_\_\_, ont été admises par ces derniers sans qu'il ait jamais été question de prétentions que les appelants auraient voulu leur imposer. Les appelants ont d'ailleurs effectivement procédé à une rénovation complète des appartements de

A.F.\_\_\_\_\_ et [...] d'une part et de V.\_\_\_\_\_ d'autre part, pour des montants à chaque fois supérieurs à 80'000 francs.

Au surplus, il ressort des pièces du dossier que les appelants n'ont jamais envisagé d'augmenter le loyer de la locataire N.\_\_\_\_\_, cette dernière ayant au contraire choisi de déménager dans un appartement plus petit au loyer moins élevé que celui qu'elle occupait jusqu'alors. S'agissant du locataire Z.\_\_\_\_\_, il ressort de ses déclarations que le 26 février 2011, il a reçu une résiliation de bail concernant un appartement qui n'était pas le sien. Il a sollicité l'aide de l'agence immobilière pour trouver un nouvel appartement et a manifesté son intérêt pour un appartement qui venait de se libérer dans un des immeubles du chemin [...]. C'est alors que l'agence a proposé à Z.\_\_\_\_\_ de rester dans son appartement moyennant une augmentation mensuelle de 240 fr., ce qu'il a accepté, précisant qu'il était convaincu d'avoir opté pour la bonne solution en signant un nouveau contrat avec une augmentation de loyer. S'agissant de la locataire P.\_\_\_\_\_, il ressort de ses déclarations qu'elle pense que la gérance a souhaité adapter les loyers aux loyers pratiqués dans le quartier et rénover les appartements de l'immeuble. Lors d'une rencontre avec l'agence immobilière, elle a accepté de payer un loyer plus élevé, étant consciente que le loyer qu'elle payait était bien inférieur à celui du voisin du dessus. Elle a présenté à son interlocuteur de l'agence immobilière un dossier avec des photos pour démontrer qu'il n'y avait pas besoin de procéder à des travaux, l'appartement étant « en ordre ».

Comme on l'a vu ci-dessus, les appelants ont établi que le but réel et avoué des congés litigieux était de rénover complètement les appartements pour les élever aux standards actuels et adapter l'état locatif au prix du marché. Le fait que les appelants aient fait des concessions à certains locataires, à la demande de ces derniers de ne pas procéder à des travaux, ne permet pas de conclure que le but des congés aurait en réalité été d'imposer aux locataires une adaptation de loyer sans travaux.

**c)** Il résulte de ce qui précède que les premiers juges ont retenu à tort que les congés litigieux étaient des congés-pression et qu'ils devaient être annulés en application de l'art. 271a al. 1 let. b CO.

**5.** Dans leur réponse, les intimés soutiennent, quant à eux, que les congés litigieux contreviendraient aux règles de la bonne foi et seraient dès lors annulables au sens de l'art. 271 al. 1 CO. Ils affirment que les appelants auraient eu une attitude contradictoire en donnant suite aux demandes de baisses de loyer formulées par les locataires avant de leur signifier leur congé quelque temps plus tard.

Tout le raisonnement des intimés est cependant fondé sur le soupçon que les appelants voulaient avant tout augmenter les loyers et auraient même préféré pouvoir le faire sans procéder à des travaux. Or, ces derniers ont démontré avoir entièrement rénové les appartements qui ont pu être libérés afin de les remettre ensuite en location au prix du marché. Comme on le verra ci-dessous, cela ne contrevient pas aux règles de la bonne foi (cf. consid. 6 infra). En effet, le fait de donner suite à des prétentions en baisse du loyer fondées sur la baisse du taux hypothécaire de référence, et de se conformer ainsi au droit, n'empêchait pas les appelants de donner plus tard un congé ordinaire fondé sur leur volonté de rénover entièrement les appartements en question pour les porter aux standards actuels. Ce grief est dès lors mal fondé.

Il en va de même du grief des intimés tiré de la disproportion des intérêts en présence, dans la mesure où les appelants sont légitimés à mettre en valeur leurs biens pour les proposer à des loyers adaptés au marché. Les précédents évoqués par les intimés à l'appui de ce grief concernent des cas très particuliers où la seule longue durée de bail n'était pas suffisante pour retenir une disproportion. Ainsi, dans l'arrêt TF 4A\_300/2010 du 2 septembre 2010, non seulement les locataires occupaient les lieux depuis 38 ans, mais étaient encore âgés de plus de 77 ans, l'un d'eux étant atteint d'une grave maladie et devaient encore s'occuper d'un fils atteint de problèmes neurologiques importants. De

telles circonstances particulières, venant s'ajouter à la durée du bail, ne sont pas présentes en l'espèce.

**6.** Les appelants soutiennent que le but réel et avoué des congés litigieux, à savoir rénover complètement les appartements pour les élever aux standards actuels et augmenter l'état locatif, ne serait pas abusif.

**a) aa)** Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il est en principe licite de résilier un bail afin d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé que celui versé par l'actuel occupant des lieux. Toutefois, le congé ne doit pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite: il faut donc que le bailleur soit en droit d'exiger un loyer supérieur à celui payé par le preneur congédié. La résiliation est annulable si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure que le bailleur puisse majorer légalement le loyer, parce que celui-ci est déjà conforme aux loyers usuels dans le quartier, respectivement parce qu'il lui procure déjà un rendement suffisant (ATF 136 III 74 c. 2.1; ATF 120 II 105 c. 3b/bb ; TF 4A\_58/2013 du 16 mai 2013 c. 3.1).

Le Tribunal fédéral a par ailleurs admis qu'en cas de différence flagrante entre le loyer litigieux et ceux appliqués dans le quartier concerné, il y avait lieu d'admettre que le loyer litigieux est inférieur à la moyenne des loyers usuels même si les exemples de comparaison ne répondaient pas tous strictement aux exigences posées par la jurisprudence en la matière (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004, c. 3).

**bb)** Toujours selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la résiliation du bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué, allant au-delà d'un simple rafraîchissement - tels que le remplacement des colonnes de chute et du réseau d'eau, la réfection complète de la cuisine et de la salle de bain, la mise aux normes de l'installation électrique, la peinture de tout l'appartement et la vitrification du parquet (TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 c. 2.4) - ne contrevient pas

aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire. En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 c. 1 ; ATF 135 III 112 c. 4.2). Il est ainsi faux de partir de la prémisse que seuls des travaux nécessaires permettent de résilier le bail (TF 4A\_126/2012 déjà cité, c. 4.1). La question de la nécessité ou de l'urgence des travaux est sans pertinence ; lorsqu'un appartement n'a plus fait l'objet de travaux importants depuis presque trente ans, des travaux conséquents de remise en état et de modernisation ne sont nullement déraisonnables et ne prêtent pas à la critique (TF 4A\_126/2012 déjà cité, c. 2.2).

Dès lors, le bailleur qui résilie le bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué n'a pas à prouver, par exemple en établissant les loyers usuels dans le quartier, qu'il pourra exiger du nouveau locataire un loyer supérieur à celui payé par le locataire congédié, ce qui sera nécessairement le cas (cf. art. 269a let. b CO).

**b)** En l'espèce, les appelants ont établi à satisfaction que les résiliations litigieuses étaient fondées sur leur volonté de rénover entièrement les appartements en cause pour les mettre aux standards actuels (c. 4 b). On rappelle qu'ils ont notamment procédé à la réfection complète des appartements respectivement occupés par A.F.\_\_\_\_\_ et [...] ainsi que par V.\_\_\_\_\_, une fois que ces derniers eurent déménagé, pour un montant total de 86'795 fr. 15 pour le premier et de 83'818 fr. 85

pour le second. Conformément à la jurisprudence exposée ci-dessus (c. 6 a/bb), les appelants n'avaient dès lors pas à prouver, par exemple en établissant les loyers usuels dans le quartier, qu'ils pourraient exiger des nouveaux locataires des loyers supérieurs à ceux payés par les intimés.

Dans le cas où une telle comparaison devrait toutefois se faire, c'est à tort que les premiers juges ont écarté les différents objets de comparaison proposés par les appelants, estimant que les appartements en question étaient munis d'un système de chauffage à distance alors que les appartements des intimés étaient munis d'un système de chauffage central à mazout, ce qui exclurait toute comparaison du fait de la volatilité des prix du chauffage à mazout et du fait que celui-ci contribue aux émissions de dioxyde de carbone. En effet, la prise en compte notamment du système de chauffage se fait dans le but de juger si celui-ci est comparable en matière de confort (Bohnet/Broquet, CPra Bail, n. 20 ad art. 269a CO), ce qui est le cas en l'espèce. La volatilité des prix du mazout n'influe en effet pas sur le loyer, mais sur les charges de chauffage qui sont facturées séparément, sans que cela n'empêche ainsi la comparaison des loyers. En examinant les objets de comparaison proposés par les appelants, on constate que le loyer mensuel net moyen d'un appartement de 4 pièces et demi dans le quartier concerné s'élève à 1'903 fr. 50, correspondant à un loyer annuel au m<sup>2</sup> de 260 francs. Le loyer mensuel net de l'intimée H. \_\_\_\_\_ s'élève à 1'298 fr., correspondant à un prix mensuel au m<sup>2</sup> de 144 francs. On constate ainsi une différence avec le loyer mensuel net de 46,6% et une différence avec le prix mensuel du m<sup>2</sup> usuel de 80,5%. S'agissant des intimés A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_, leur loyer mensuel net est de 1'395 fr., correspondant à un loyer annuel au m<sup>2</sup> de 155 francs. On constate ainsi une différence de 36,4% par rapport au loyer mensuel net usuel et une différence de 67,7% avec le loyer annuel moyen au m<sup>2</sup> usuel. Avec des différences de loyer au m<sup>2</sup> de l'ordre de 67,7% à 80,5% par rapport à ceux pratiqués pour des appartements similaires, il y a lieu d'admettre que les loyers des intimés sont bien plus bas que ceux appliqués dans le quartier (cf. TF 4C.343/2004 déjà cité). Il n'est dès lors pas abusif de la part des appelants de vouloir proposer ces

appartements – après rénovation complète – à des prix plus proches du marché locatif.

**c)** Il s'ensuit que les congés litigieux ne sont pas abusifs.

**7.** Conformément à l'art. 273 al. 5 CO, il convient d'examiner d'office la question d'une éventuelle prolongation des baux.

**a)** Aux termes de cette disposition, lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulabilité du congé, elle doit examiner d'office si le bail peut être prolongé.

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 résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., 2009, n. 2762 p. 406).

Ces dispositions s'appliquent également devant l'autorité d'appel, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion subsidiaire à cet égard (CACI 28 octobre 2013/557 et les réf. citées). L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1).

**b)** En l'espèce, la Cour de céans dispose de suffisamment d'éléments au dossier pour statuer elle-même sur la prolongation des baux litigieux. En effet, en présence d'une pénurie de logements qui est notoire, les conséquences de la résiliation des baux seront pénibles pour les intimés, dès lors qu'ils occupent leur logement depuis 1979, soit depuis 35 ans. L'intérêt des intimés à la prolongation est ainsi important alors

que l'intérêt des appelants à pouvoir exécuter des travaux de rénovation pour relouer aux prix du marché est moindre, d'autant que ces derniers ont accepté la demande de certains autres locataires de rester dans leur appartement sans procéder à des travaux et moyennant un loyer plus élevé. Compte tenu de ces circonstances, il y a lieu d'accorder aux intimés une unique prolongation de leurs baux pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 30 juin 2016.

**8.** En définitive, l'appel, fondé, doit être admis et le jugement entrepris réformé en ce sens que les résiliations litigieuses sont déclarées valables et qu'il est accordé aux intimés une unique prolongation de leur bail à loyer pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 30 juin 2016.

Les frais judiciaires de deuxième instance, qui doivent être arrêtés à 1'945 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 intimés, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), à raison de la moitié pour A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et de la moitié pour H. \_\_\_\_\_ (art. 106 al. 3 CPC).

Les intimés, dans la même proportion, verseront en outre aux appelants, qui ont agi par le biais d'un mandataire professionnel, une indemnité de 3'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance, ainsi qu'un montant de 1'945 fr. à titre de restitution d'avance de frais de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

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.** Il est statué à nouveau comme suit :

I. La résiliation de bail adressée le 23 mars 2011 par A.S. \_\_\_\_\_, B.S. \_\_\_\_\_, B.L. \_\_\_\_\_ et A.L. \_\_\_\_\_ à H. \_\_\_\_\_, avec effet au 30 juin 2012, relative à l'appartement de 4,5 pièces qu'elle occupe au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble sis au chemin [...] à [...], est valable.

II. Une unique prolongation du bail précité de quatre ans, soit jusqu'au 30 juin 2016, est accordée à H. \_\_\_\_\_.

III. Les résiliations de bail adressées le 24 février 2011 par A.S. \_\_\_\_\_, B.S. \_\_\_\_\_, B.L. \_\_\_\_\_ et A.L. \_\_\_\_\_ à B.R. \_\_\_\_\_ ainsi qu'à A.R. \_\_\_\_\_, avec effet au 30 juin 2012, relatives à l'appartement de 4,5 pièces qu'ils occupent au 3<sup>e</sup> étage de l'immeuble sis au chemin du [...] à [...], ainsi qu'à la place de parc intérieure n° [...] au chemin [...] à [...], sont valables.

IV. Une unique prolongation des baux précités de quatre ans, soit jusqu'au 30 juin 2016, est accordée à A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_.

V. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'945 fr. (mille neuf cent quarante-cinq francs), sont mis pour moitié à la charge des intimés A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et pour moitié à la charge de l'intimée H. \_\_\_\_\_.

**IV.** Une indemnité de 4'945 fr. (quatre mille neuf cent quarante-cinq francs), à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance, est allouée aux appelants A.S. \_\_\_\_\_, B.S. \_\_\_\_\_, B.L. \_\_\_\_\_ et A.L. \_\_\_\_\_, à la charge pour moitié des intimés A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et pour moitié de l'intimée H. \_\_\_\_\_.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 31 juillet 2014

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 Isabelle Salomé Daina, (pour A.L. \_\_\_\_\_, B.L. \_\_\_\_\_, B.S. \_\_\_\_\_ et A.S. \_\_\_\_\_),
- Me César Montalto, (pour A.R. \_\_\_\_\_ et B.R. \_\_\_\_\_ et H. \_\_\_\_\_).

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La greffière :