

CHAMBRE DES RECOURS

Arrêt du 15 mars 2010

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Denys
Greffier : M. d'Eggis

Art. 257h, 272 al. 1 et 2 CO

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **L.A.**_____, à Apples, et **L.B.**_____, à Apples, demandeurs, contre le jugement rendu le 31 août 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les recourants d'avec **P.1**_____, à Lausanne, **P.2**_____, à Genolier, et **P.3**_____, à Apples, défendeurs.

Délibérant à huis clos, la cour voit :

En fait :

A. Par jugement du 31 août 2009, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation du bail signifiée le 6 août 2007 pour le 30 avril 2008 par les défenderesses P.1_____, P.2_____ et P.3_____ aux demandeurs L.A._____ et L.B._____ concernant l'appartement de 5,5 pièces en duplex sis route de [...], à Apples, était valable (I), accordé une seule et unique prolongation aux demandeurs jusqu'au 30 juin 2010 (II), ordonné aux demandeurs de quitter et rendre libre de tous occupants et de tous objets ledit appartement le 30 juin 2010 au plus tard (III), renvoyé une conclusion en paiement à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Morges comme objet de sa compétence (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions, sans frais ni dépens (V et VI).

Ce jugement expose notamment les faits suivants :

a) Le 28 mars 2002, P.1_____, P.2_____ et P.3_____, baillereses, ont conclu avec L.A._____ et L.B._____, locataires, un contrat de bail à loyer relatif à un appartement de 5,5 pièces en duplex pour un loyer mensuel net de 2'060 fr., plus 150 fr. d'acomptes de chauffage, eau chaude et frais accessoires, ainsi qu'un "garage, parking" pour un loyer de 70 francs. Prévu pour durer du 15 mai 2002 au 30 avril 2003, le contrat se renouvelait d'année en année aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Ce contrat prévoyait la mise à disposition, à titre gratuit et à bien plaie, d'une terrasse et d'un jardin d'environ 650 m². Au sujet de l'entretien du jardin, l'art. 6.1 des Dispositions complémentaires au bail avait la teneur suivante :

"6.1 Jardin : Entretien et nettoyage. Tonte régulière des pelouses et élimination des déchets à la déchetterie communale d'avril à octobre. Tondeuse à gazon à

disposition moyennant participation aux frais d'entretien et de carburant pour moitié. Participation du locataire pour moitié aux autres frais relatifs à l'entretien effectué par un professionnel. Un décompte annuel est établi par le bailleur."

En application de cette clause du contrat, les locataires tondaient eux-mêmes le gazon de la partie du jardin qui leur avait été attribuée au moyen de la tondeuse mise à disposition, tandis que les autres travaux d'entretien du jardin (taille des arbres et des haies, ramassage et évacuation des déchets, etc) étaient confiés par les bailleuses à l'entreprise X._____, exploitée par E._____.

La villa dans laquelle se trouve l'objet loué comprend un second appartement occupé par la défenderesse P.3_____.

b) Dès 2002, à la fin de chaque année civile, les bailleuses ont établi un décompte des frais d'entretien du jardin, qu'elles ont adressé aux locataires. De 2002 à 2004, les locataires se sont acquittés de leur part des frais sans émettre de réserve. Au cours de l'année 2005, ils ont commencé à se plaindre auprès des bailleuses pour le motif que les frais de jardinier étaient trop élevés au regard des prestations fournies. Au cours du premier semestre 2006, ils ont refusé oralement de s'acquitter des frais d'entretien mis à leur charge pour l'année 2005, par 1'230 fr. 95, montant facturé le 12 février 2006; ils reprochaient à l'entreprise de jardinage de travailler trop lentement et de facturer un nombre d'heures de travail supérieur à celui réellement nécessaire. Selon le témoignage de E._____, l'animosité des locataires à l'encontre de son entreprise avait commencé un ou deux ans auparavant, lorsque l'un de ses collaborateurs avait par mégarde marché sur un fraisier planté par L.B._____ au pied d'une haie. Les bailleuses ont répondu aux locataires qu'elles entendaient continuer de faire appel à la même entreprise de jardinage, qui avait toute leur confiance et fournissait, selon elles, des prestations rapides et de qualité.

Au début de l'été 2006, les locataires ont demandé aux bailleuses l'autorisation d'effectuer eux-mêmes la taille de la partie de la

haie située en bordure du jardin mis à leur disposition. Par lettre du 3 août 2006, les bailleuses ont refusé l'autorisation sollicitée en faisant valoir qu'elles entendaient continuer de confier ce travail à un professionnel et éviter tout risque d'accident. Nonobstant ce refus, les locataires ont commencé à tailler eux-mêmes une partie de la haie, sans toutefois mener ce travail à son terme.

Dans le courant du mois d'août 2006, les bailleuses ont fait savoir aux locataires que l'entreprise X._____ procéderait prochainement à la taille annuelle des haies de la propriété. A la fin du mois, les locataires ont fait établir un devis par un autre paysagiste, l'entreprise F._____, qu'ils ont communiqué aux bailleuses. Celles-ci ont refusé de faire intervenir cette entreprise et avisé les locataires, par lettre du 2 septembre 2006, que l'entreprise X._____ procéderait le 4 septembre 2006 à la taille des haies. Le 4 septembre 2006, à l'arrivée des collaborateurs de X._____, L.B._____ est venue à leur rencontre et leur a fait savoir qu'elle-même et son époux s'opposaient à ce qu'ils pénètrent dans leur partie du jardin. Le témoin E._____ a déclaré que ses collaborateurs avaient été chassés sans ménagement par L.B._____, qui les avait en outre menacés de faire appel aux autorités s'ils n'obtempéraient pas.

Par lettre du 13 septembre 2006, les locataires ont expliqué aux bailleuses qu'ils avaient refusé aux jardiniers l'accès à leur partie du jardin car ils n'étaient pas satisfaits de la qualité et du prix du travail effectué par X._____. Ils ont exigé que l'entretien de leur partie du jardin soit désormais confié à l'entreprise F._____, dont les prestations étaient, selon eux, plus avantageuses que celles de X._____.

Dans une lettre du 24 septembre 2006, P.1_____ a rappelé aux locataires que les bailleuses n'entendaient pas recourir aux services de F._____, entreprise à laquelle elles avaient déjà fait appel par le passé et dont la qualité du travail et les prix ne leur avaient pas donné satisfaction; elle les mettait en demeure de faire tailler, par une entreprise

acceptable et jusqu'au 15 octobre 2006, la partie de la haie qu'ils avaient refusé de laisser tailler par X._____.

Les locataires ont écrit le 19 octobre 2006 aux bailleurs qu'ils refusaient toute nouvelle intervention de X._____ et qu'ils avaient l'intention de tailler eux-mêmes la haie les jours suivants. Par lettre du 20 octobre 2006, les locataires ont signifié à X._____ que plainte pénale serait déposée si les collaborateurs de cette entreprise pénétraient à nouveau dans leur jardin.

Par lettre du 24 octobre 2006, la bailleuse P.3_____ s'est opposée catégoriquement à ce que les locataires effectuent eux-mêmes la taille de la haie litigieuse.

Le 1^{er} février 2007, P.1_____ a adressé aux locataires le décompte 2006 des frais d'entretien du jardin, accompagné de trois pièces justificatives, en les invitant à s'acquitter de leur participation (1'717 fr. 30).

Par lettre du 3 juin 2007, P.1_____ a imparti aux locataires un délai au 1^{er} juillet 2007 pour présenter aux bailleuses des devis obtenus auprès d'autres jardiniers pour l'entretien de la haie, à défaut de quoi elles mandateraient elles-mêmes un jardinier.

Par lettre du 30 juin 2007, L.A._____ a répondu qu'aucune autre entreprise que F._____ ne serait proposée par les locataires et que ceux-ci ne paieraient pas plus que la moitié de la somme indiquée par F._____ dans son devis du 26 août 2006.

Sur formule officielle, les bailleurs ont résilié le 6 août 2007 le contrat de bail en joignant un courrier exposant notamment les griefs suivants :

"- le non-paiement de vos factures de jardin 2005 et 2006, en violation de votre bail et malgré des rappels de notre part

- votre persistance à enfreindre votre devoir de diligence pour ce qui concerne l'entretien annuel de la haie sur votre partie de jardin
- vos oppositions disproportionnées et systématiques au choix du jardinier et au travail de ses ouvriers
- les discussions qui nous empoisonnent la vie à tous depuis plus de deux ans et qu'il est hors de question de reprendre chaque année
- l'atmosphère de la maison qui, par votre faute, est devenue invivable et rend la cohabitation impossible."

Dès l'automne 2007, les bailleuses ont consenti, par gain de paix, à confier l'entretien des quelques mètres de haie bordant le jardin utilisé par les locataires à une autre entreprise de jardinage, C._____. Par lettre du 5 septembre 2007, les bailleuses ont informé les locataires que l'entreprise X._____ interviendrait dès le 10 septembre 2007 et l'entreprise C._____ le 26 septembre 2007.

Par lettre du 6 septembre 2007, les locataires ont signifié à l'entreprise X._____ qu'elle n'était pas autorisée à travailler sur "leur territoire" ni à y dérouler des câbles électriques et qu'en aucun cas elle ne devrait laisser tomber les branches coupées dans leur jardin, faute de quoi l'enlèvement de ces branches serait effectué par des nettoyeurs aux frais du paysagiste.

Par lettre du 18 septembre 2007, les locataires ont signifié à C._____, sans en informer les bailleuses, que le rendez-vous fixé par ces dernières au 26 septembre 2007 ne leur convenait pas et que L.B._____ devrait être consultée avant toute fixation d'un nouveau rendez-vous.

Par lettre du 17 octobre 2007, les locataires ont fait savoir aux bailleuses qu'ils refusaient désormais de participer aux frais d'entretien de la tondeuse à gazon mise à leur disposition, dans la mesure où la

révision annuelle effectuée était, selon eux, superflue et relevait du "gaspillage".

Par requête adressée le 26 novembre 2007 au Tribunal des baux, les locataires ont conclu principalement à l'annulation du congé notifié par les baillereses, subsidiairement à la prolongation du contrat de bail pour une durée de quatre ans.

Par requête du 28 novembre 2007, les baillereses ont conclu que le Tribunal des baux prononce que la résiliation du contrat de bail notifiée le 6 août 2007 est valable (I), refuse la prolongation du bail (II) et ordonne aux locataires de quitter et rendre libres les locaux loués (III).

Par lettre du 18 janvier 2008, P.3 _____ a avisé les locataires qu'un jardinier viendrait tailler un griottier dans le jardin, en sa présence, dès le 24 janvier 2008. Les locataires ont répondu, par lettre du 20 janvier 2008, qu'ils s'opposaient à cette visite pour le motif que ni la date d'intervention, ni le nom de l'entreprise n'étaient précisés.

Le 27 février 2008, les locataires ont signifié par écrit aux baillereses qu'ils refusaient de participer aux frais occasionnés en 2007 par la taille de la haie pour le motif que celle-ci avait été abaissée de plus d'un mètre, ce qui relevait non plus de l'entretien mais d'une "transformation" de la chose louée.

Par jugement du 13 mars 2008, le Tribunal des baux a annulé la résiliation signifiée le 6 août 2007. Par arrêt du 10 décembre 2008, la Chambre des recours a toutefois admis le recours des baillereses, annulé ledit jugement et renvoyé la cause au Tribunal des baux pour nouvelle instruction dans le sens des considérants et nouveau jugement.

Le 29 août 2008, les locataires ont saisi la Commission de conciliation pour faire fixer les limites de la zone de jardin dont ils avaient la jouissance et pour faire abaisser la hauteur des haies entourant la propriété.

En octobre 2008, alors qu'il taillait un grand thuya au coin de la villa, T._____, collaborateur de l'entreprise X._____, a été pris à partie par L.B._____, qui l'a prié d'interrompre son travail et a tenté de lui arracher la cisaille électrique qu'il manipulait. Entendu en qualité de témoin, T._____ a précisé que, durant les travaux réalisés dans le jardin de la villa, L.B._____ avait pris plusieurs photographies de lui sans autorisation. A la suite de cet événement, les locataires ont déposé plainte pénale contre le responsable de l'entreprise, E._____.

Les premiers juges ont considéré en bref qu'il était établi que les locataires s'étaient opposés à l'intervention du jardinier choisi par les bailleuses, que les locataires avaient refusé à deux reprises à ce jardinier l'accès à leur partie du jardin, qu'ils s'étaient contentés de proposer une autre entreprise, dont les bailleuses ne voulaient pas, et qu'ils avaient manifesté leur intention de procéder eux-mêmes aux travaux. Le Tribunal des baux a interprété l'art. 6.1 des dispositions complémentaires du contrat de bail en ce sens que le choix du jardinier appartenait aux bailleuses et constaté que le comportement des locataires montrait qu'ils avaient compris cette clause de cette manière pendant trois ans. Les locataires n'avaient pas démontré que le choix de l'entreprise X._____ n'était pas judicieux. Dès lors, les premiers juges ont constaté que les locataires avaient violé les art. 6.1 desdites dispositions et 257h CO en refusant l'intervention du jardinier choisi par les bailleuses : il s'agissait là du motif décisif des bailleuses, même si celles-ci s'étaient également plaintes du non-paiement des factures de jardin 2005 et 2006.

B. L.A._____ et L.B._____ ont recouru contre ce jugement par acte du 18 janvier 2010 en concluant, avec dépens, principalement à la réforme des chiffres I et III de son dispositif en ce sens que la résiliation du bail signifiée le 6 août 2007 est annulée, subsidiairement à la réforme en ce sens qu'une prolongation de bail leur est accordée jusqu'au 30 avril 2012, plus subsidiairement encore à l'annulation de ce jugement. Dans

leur mémoire, les recourants ont développé leurs moyens et confirmé leurs conclusions.

En droit :

1. Les art. 444, 445 et 451 ch. 2 CPC (Code de procédure civile du 14 décembre 1966; RSV 270.11), applicables par renvoi de l'art. 13 LTB (loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux; RSV 173.655), ouvrent la voie des recours en nullité et en réforme contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux.

Interjeté en temps utile, le recours tend à la réforme, subsidiairement à la nullité du jugement.

2. La Chambre des recours n'examine que les moyens de nullité expressément développés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., Lausanne 2002, n. 2 ad art. 465 CPC, p. 722). En l'espèce, les recourants ne font valoir aucun moyen ou grief de cet ordre. Il convient dès lors d'examiner le recours sous l'angle de la réforme uniquement.

3. a) Les conclusions du recours ne sont ni nouvelles, ni plus amples que celles de la première instance; elles sont donc recevables (art. 452 al. 1 CPC).

b) Lorsqu'elle est saisie d'un recours en réforme interjeté contre un jugement principal rendu par le Tribunal des baux, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC, applicable par renvoi de l'art. 13 LTB). Les parties ne peuvent toutefois pas articuler de faits nouveaux, sous réserve de ceux qui résultent du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une

instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). Ainsi, la Chambre des recours développe son raisonnement juridique après avoir vérifié la conformité de l'état de fait du jugement aux preuves figurant au dossier et l'avoir, le cas échéant, corrigé ou complété au moyen de celles-ci (JT 2003 III 3).

En l'espèce, l'état de fait du jugement est conforme aux pièces du dossier et aux autres preuves administrées. Il permet à la cour de céans de statuer à nouveau sur le fond.

4. a) Les recourants prétendent qu'en s'opposant à l'intervention d'une entreprise de jardins, dont ils considéraient que le coût était excessif, ils ont fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du droit de bail. Partant, le congé qui leur a été signifié pour ce motif aurait correspondu à des représailles et devrait être annulé en application de l'art. 271a al. 1 let. a CO.

b) aa) L'art. 271 al. 1 CO prévoit que le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi. L'art. 271a al. 1 let. a CO précise que le congé est annulable lorsqu'il est donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail. 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) 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 (cf. ATF 120 II 31 c. 4a, 105 c. 3 p. 108). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 c. 6).

Le caractère abusif ou non de la résiliation s'apprécie en fonction des circonstances existant au moment où l'auteur manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat (TF 4A_322/2007 précité c. 5 in fine et les références). Le motif pour lequel un congé est donné relève des constatations de fait (ATF 127 III 86 c. 2a p. 88; 115 II 484 c. 2b p. 486;

113 II 460 c. 3b p. 462). C'est 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 120 II 105 c. 3c).

b) bb) Le bail étant un contrat de durée, il ne suffit pas que le bailleur délivre la chose dans l'état convenu : il doit en plus la laisser à disposition et l'entretenir pendant la durée du contrat (art. 256 al. 1 in fine CO). A cette fin lui est reconnu un droit de visiter la chose à fréquence raisonnable (art. 257h al. 2 CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n. 2063 p. 305, qui se réfèrent à l'art. 5 du contrat-cadre romand [CCR]). Le locataire est tenu de tolérer les visites (art. 257h al. 2 CO) si elles sont nécessaires à l'entretien de la chose louée (Lachat, Commentaire romand, n. 4 ad art. 257h, p. 1342).

c) Les premiers juges ont établi la volonté réelle des parties au contrat de bail en se fondant sur l'art. 6.1 des dispositions complémentaires du contrat de bail ainsi que sur l'attitude des locataires pendant trois ans et constaté que le choix du jardinier dépendait des bailleuses (jgt pp. 10/11). Les recourants ne démontrent pas que cette constatation de fait serait contraire à l'accord effectivement conclu par les parties.

Par ailleurs, les premiers juges ont également constaté que le litige relatif au choix du jardinier était le motif essentiel pour lequel le contrat de bail avait été résilié par les bailleuses (jgt p. 12), l'autre motif tiré du non-paiement des factures de jardinage pour les années 2005 et 2006 étant secondaire et non déterminant. La Chambre des recours fait siennes ces constatations de fait et confirme par adoption de motifs la motivation du jugement attaqué qui les fonde (art. 471 al. 3 CPC), laquelle est complète et convaincante.

L'argumentation des recourants selon laquelle les bailleuses auraient violé l'art. 257h CO pour le motif que le bailleur doit annoncer à

temps au locataire les travaux et inspections et tenir compte lors de leur accomplissement des intérêts de celui-ci ne résiste pas à l'examen. En effet, ce n'était ni le moment, ni la fréquence, ni le mode de l'intervention de l'entreprise de jardinage qui étaient en cause, mais bien le principe des travaux d'entretien exécutés par l'entreprise choisie par les bailleuses que les recourants contestaient. Ceux-ci se sont opposés à deux reprises à ce que les collaborateurs de X._____ pénètrent sur la partie du jardin qui leur était réservée et ont menacé les jardiniers de déposer plainte pénale par lettre du 6 septembre 2007 (jgt p. 16). En outre, comme l'ont relevé les premiers juges, les interventions des locataires auprès des entreprises de jardinage ont présenté un caractère souvent chicanier et montré une attitude tracassière au sujet de l'entretien du jardin et de la haie en particulier (jgt p. 17). Ils ont ainsi violé leurs obligations contractuelles, de sorte que le congé donné pour ce motif n'est pas abusif.

5. a) A l'appui de leurs conclusions subsidiaires tendant à obtenir une prolongation de bail au 30 avril 2012 et non pas seulement au 30 juin 2010, les recourants font valoir deux moyens. Selon le premier, le Tribunal des baux n'aurait pas pu tenir compte du fait qu'entre le 30 avril 2008, échéance du délai de résiliation de leur bail, et le 30 juin 2010, ils auraient bénéficié "de plus de deux ans pour rechercher un autre logement" (jgt, p. 16). Selon eux, dès lors que ce n'est que par le dispositif du jugement rendu lors de l'audience du 31 août 2009 qu'ils ont appris que leur contestation de la résiliation était rejetée, on ne pouvait exiger d'eux qu'ils "quittent le plus rapidement possible leur logement à compter de la date de la notification du congé" (mémoire pp. 7/8). Ils semblent ainsi se plaindre de ce qu'ils disposeraient en réalité de moins de deux ans pour retrouver un logement, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges. Selon un deuxième moyen, les premiers juges n'auraient pas pu prendre en considération des relations difficiles entre l'intimée P.3_____ et les recourants puisque ceux-ci n'auraient échangé de la correspondance qu'avec l'intimée P.1_____.

b) Aux termes des art. 272 al. 1 et 272b al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail d'habitation pour une durée de quatre ans au maximum, lorsque la fin du contrat aurait pour lui des conséquences pénibles et que les intérêts du bailleur ne les justifient pas. Dans cette limite de temps, le juge peut accorder une ou deux prolongations.

En l'occurrence, il est constant que les parties se sont liées par un bail d'habitation.

Le juge apprécie librement, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC), s'il y a lieu de prolonger le bail et, dans l'affirmative, pour quelle durée. Il doit procéder à la pesée des intérêts en présence et tenir compte du but d'une prolongation, consistant à donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement (ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de ceux dont il dispose (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991 p. 2; DdB1993 p. 9). Il incombe au juge de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle, familiale et financière de chaque partie, leur comportement, le besoin que le bailleur peut avoir d'utiliser lui-même les locaux et l'urgence de ce besoin, de même que la situation sur le marché locatif local (art. 272 al. 2 CO; cf. aussi en matière de bail pour locaux commerciaux, où les critères sont identiques sous réserve d'une prolongation maximale de six ans : ATF 135 III 121 c. 2 p. 123; ATF 125 III 226 c. 4b p. 230).

Procéder par deux prolongations successives - ce qui charge notablement l'appareil judiciaire - se justifie lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (Peter Higi, Zürcher Kommentar, n°s 35 et 36 ad art. 272b CO; David Lachat, Le bail à loyer, 2008, chap. 10 n° 4.2). Le Tribunal fédéral a admis récemment la nécessité de procéder par cette voie dans un cas où un projet se heurtait à une vive résistance et qu'il y avait donc la plus grande incertitude sur le moment où l'autorisation d'ouvrir le chantier serait

donnée (cf. ATF 135 III 121 c. 5 p. 125 s; TF 4C_621/2009 du 25 février 2010 c. 2.4.2).

c) En l'espèce, rien n'interdisait aux premiers juges de prendre en considération le fait que la procédure avait permis aux recourants de demeurer dans leur appartement durant plus de deux ans au-delà de l'échéance du bail, puisque c'est à compter de celle-ci que la prolongation de l'art. 272b CO doit être calculée (Lachat, Le bail à loyer, p. 783 n. 4.1). L'existence de cette procédure, dont l'issue était par nature incertaine, n'autorisait pas les recourants à s'abstenir de rechercher un autre logement, ce qui n'a du reste pas été leur attitude puisqu'ils ont effectué des démarches en vue d'acheter un immeuble (jgt p. 16). Les recourants ne peuvent dès lors pas prétendre qu'ils ont été pris au dépourvu par le jugement entrepris. Pour le surplus, il est patent que le conflit entre les parties rend difficile la cohabitation de l'intimée P.3_____, qui occupe le même bâtiment avec les recourants. Peu importe laquelle des trois intimées s'est occupée de la correspondance, cette circonstance n'ayant à juste titre pas été prise en compte par les premiers juges. Au surplus, il n'existe aucune incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation, si bien qu'une prolongation unique se justifiait. Le recours doit donc être rejeté sur ce point également.

6. En définitive, le recours doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais de deuxième instance des recourants, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'300 fr. (art. 232 TFJC).

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 465 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I. Le recours est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.
- III. Les frais de deuxième instance des recourants L.A. _____ et L.B. _____, solidairement entre eux, sont arrêtés à 1'300 fr. (mille trois cents francs).
- IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 15 mars 2010

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 Luc Recordon (pour L.A. _____ et L.B. _____),
- Me Jean-Paul Maire (pour P.1 _____, P.2 _____ et P.3 _____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 100'110 francs.

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

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

- Tribunal des baux.

Le greffier :