

VD_GERICHTE XC11.050029 vom 23. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC11.050029

FR: VD_GERICHTE XC11.050029 du 23 novembre 2012

IT: VD_GERICHTE XC11.050029 del 23 novembre 2012

Erwägungen

E. 4

a) Sur le fond, les appelants citent à la suite les uns des autres d'innombrables extraits de divers ouvrages de doctrine, s'agissant du droit à la preuve, de la motivation du congé, du congé pour justes motifs de l'art. 266g CO, du congé immédiat pour manque d'égards de l'art. 257f CO, et, enfin, de la prolongation de bail. Ils concluent à l'annulation des résiliations de bail, subsidiairement à l'octroi d'une unique prolongation de bail pour une durée de six ans. b) Il convient tout d'abord de constater que les résiliations de bail signifiées le 30 août 2011 pour le 31 décembre 2011 sont des congés ordinaires, notifiés à chacun des locataires pour l'échéance contractuelle et respectant le délai de résiliation prévu par le contrat de bail à loyer conclu entre les parties le 5 décembre 2009, comme les premiers juges l'ont relevé à juste titre. Par conséquent, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions sur le congé pour justes motifs au sens de l'art. 266g CO ni celles sur le congé immédiat pour manque d'égards de l'art. 257f CO. La question à trancher est celle de savoir si lesdits congés ordinaires, valablement donnés, doivent être annulés au motif qu'ils ont été donnés par le bailleur parce que les locataires faisaient valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail (art. 271a al. 1 let. a CO; cf. c. 5 infra) ou au motif qu'ils contreviennent aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO; cf. c. 6 infra).

E. 5

a) Les appelants soutiennent que le congé du 30 août 2011 serait un congé de représailles (cf. art. 271a al. 1 let. a CO), parce qu'ils auraient eu une altercation avec la fille du bailleur le 24 août 2011 et que le 26 août 2011, l'appelant a envoyé au propriétaire une lettre qui a reçu pour toute réponse les résiliations litigieuses. b) 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

- 16 - congé (TF 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1). 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, Le bail à loyer, Lausanne 2008, 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, 3e éd., 2008, n. 14 ad art. 271a CO). 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 4A_656/2010 du 14 février 2011 c. 4.1; TF 4C.59/2007 du 25 avril 2007 c. 3.3; Lachat, op. cit., ch. 5.2.4 p. 741). c) En l'occurrence, les appelants n'établissent pas que par leur lettre du 26 août 2011 – dont le contenu est intégralement reproduit dans le jugement attaqué –, ils auraient soumis au bailleur une prétention dérivant de leur bail, alors que l'existence d'une telle prétention doit faire l'objet d'une preuve certaine. Dès lors, l'application de l'art. 271a al. 1 let. a CO n'entre pas en considération, comme l'a retenu à juste titre le Tribunal des baux. Au surplus, le bailleur a établi que le véritable motif du congé résidait dans le non-versement de la garantie locative par les demandeurs (cf. c. 6b infra). C'est ainsi à juste titre que les premiers juges ont estimé que le congé n'était pas un congé de représailles.

- 17 -

E. 6

a) 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; Conod, *La protection du locataire en matière de congés*, in 15e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2008, pp. 169 ss, spéc. p. 185, n. 54). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé; à cet égard, il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de l'auteur du congé puisse être qualifiée d'abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 c. 3a). Le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009; ATF 135 III 112 c. 4.1, JT 2009 I 491; ATF 120 II 31; ATF 120 II 105). Selon l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées, JT 2000 I 194). Toutefois, l'absence de motivation ou une motivation incorrecte peut constituer un indice de l'inexistence d'un intérêt digne d'être protégé, sérieux et objectivement reconnaissable, respectivement un indice de ce que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 c. 4b, JT 2000 I 194; ATF 132 III 737 c. 3.4.2; Barbey, op. cit., nn. 290 et 319 ad art. 271-271a CO; Corboz, *Les congés affectés d'un vice*, 9e séminaire sur le bail à loyer, 1996, p. 22; Higi, *Zürcher Kommentar*, 4e éd. 1995, n. 149 ad art. 271 CO; Tercier/Favre/Bugnon, *Les contrats spéciaux*, 4e éd., Zurich 2009, n. 2451, p. 354; Commentaire-SVIT, p. 656; Conod, *CPra-Bail*, n. 23 ad art. 271 CO et les références citées). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation était légitime, le congé ne peut être annulé (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO).

- 18 - 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

E. 10

août 2010 c. 2.1.6). 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 c. 4.1, JT 2009 I 491; ATF 120 II 105 c. 3c). Celui qui donne le congé doit ainsi au moins rendre vraisemblable les motifs du congé (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.4.1 et les arrêts cités). Lorsque le bailleur a donné plusieurs motifs de congé, il suffit que l'un d'entre eux ne soit pas contraire à la bonne foi pour que le congé soit valable (TF 4C.365/2006 du 16 janvier 2007 c. 3.2; TF 4C.400/1998 du 23 mars 1999, c. 4a et 4b, publié in mp 1999, p. 195 ss; Conod, CPra-Bail, n. 29 ad art. 271 CO; Commentaire-SVIT, n. 54 ad art. 271 CO). Ainsi, lorsqu'elle constate que l'un des motifs invoqués par le bailleur n'est pas contraire à la bonne foi, l'autorité n'a pas à examiner si les autres motifs invoqués étaient fondés (CACI 24 novembre 2011/367 c. 3c/bb, avec référence à l'arrêt TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.5). Le fait pour le bailleur d'avoir tardé à donner le motif du congé et de s'être même référé à différentes motivations inexactes ne rend pas en soi la résiliation abusive, la seule question pertinente étant celle de savoir si, au moment du congé litigieux, il existait un motif légitime de mettre fin au contrat (TF 4C.85/2006 du 4 juillet 2006 c. 2.2). L'auteur du congé n'ayant l'obligation de le motiver que si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO), une résiliation qui demeure non motivée malgré la requête du destinataire n'est pas nécessairement abusive; en effet, s'il avait voulu qu'il en soit ainsi, le législateur aurait posé une présomption dans ce sens (TF 4C.170/2004 du 27 août 2004 c. 2.1). A l'inverse, l'absence de motivation ne saurait rester sans

- 19 - conséquence, au risque de priver l'art. 271 al. 2 CO de toute portée; de même, celui qui attend deux mois avant de motiver le congé court le risque que la résiliation soit considérée comme abusive (TF 4C.170/2004 du 27 août 2004 c. 2.1). Dans le cas où le bailleur tarde à motiver le congé, comme dans le cas où il ne le motive pas du tout, le juge peut – dans le cadre de l'appréciation des preuves – parvenir à la conclusion que le bailleur n'avait aucun motif légitime pour résilier le contrat; cela ne signifie toutefois pas que le fardeau de la preuve soit renversé (TF 4A_155/2009 du 27 janvier 2010 c. 6.2 et la jurisprudence citée). b) En l'espèce, les appelants ont indiqué dans leur requête du 29 septembre 2011 à la Commission de conciliation qu'ils voulaient connaître la motivation des résiliations de bail qui leur avaient été adressées le 30 août 2011. La Commission de conciliation a alors adressé copie de cette requête au bailleur et a cité les parties à comparaître personnellement à son audience du 1er novembre 2011. L'intimé a exposé les motifs des résiliations lors de cette audience. Dès lors que les locataires ne se sont jamais adressés directement à lui pour connaître les motifs du congé avant de saisir la Commission de conciliation et que la procédure de conciliation est orale – sauf lorsque l'autorité ordonne à titre exceptionnel un échange d'écritures préalable (cf. art. 202 al. 2 CPC) –, il ne saurait être fait grief au bailleur d'avoir attendu l'audience de conciliation, fixée à brève échéance, pour indiquer les motifs du congé. Le bailleur a indiqué aux locataires trois motifs ayant conduit à la résiliation du bail : le non-versement de la garantie locative, la découverte de l'exercice non autorisé d'une activité commerciale par le locataire dans les locaux d'habitation objets du bail ainsi que le comportement des locataires envers leurs voisins. On se bornera à examiner les critiques des appelants à l'encontre du premier motif de la résiliation, à savoir le non-versement par les appelants de la garantie locative, sans se

pencher sur celles émises contre les deux derniers motifs, qui reposent quant à elles essentiellement sur une remise en cause des constatations de fait qui est infondée comme vu sous considérant 3b supra. En effet, comme l'a exposé à bon droit le Tribunal des baux, le bail

- 20 - conclu entre les parties le 5 décembre 2009 prévoit la constitution d'une garantie locative de 9'600 fr., soit l'équivalent de trois mois de loyer net. Le bailleur a en vain réclamé oralement son versement auprès des appelants à plusieurs reprises depuis le début du bail. Les appelants l'ont d'ailleurs admis, mais ont exposé ne pas avoir réellement pris au sérieux les demandes orales de l'intimé, estimant qu'une mise en demeure écrite préalable était nécessaire pour qu'ils s'exécutent. Or cet argument n'est pas pertinent, dans la mesure où la constitution d'une garantie locative est prévue contractuellement et qu'en procédant à une résiliation ordinaire pour le motif du non-versement de cette garantie, le bailleur n'avait pas à mettre en demeure les demandeurs par écrit, contrairement aux règles qui prévalent en matière de résiliation anticipée (cf. art. 257d al. 1 et 257f al. 3 CO). Il s'ensuit que le premier motif de résiliation invoqué par le bailleur, à savoir le non-versement de la garantie locative par les appelants, n'apparaît pas abusif. Dès lors qu'au moment des congés litigieux, il existait ainsi au moins un motif légitime de mettre fin au contrat, les congés sont valables, sans qu'il y ait besoin d'examiner si les autres motifs invoqués étaient fondés. 7. a) Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2). La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la

- 21 - résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 c. 3b; Lachat, op. cit., p. 771). 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 135 III 121 c. 2; ATF 125 III 226 c. 4b; 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). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446). Saisi d'une demande de prolongation de bail, le juge doit d'abord, vu le texte de l'art. 272 al. 1 CO, examiner s'il existe des conséquences pénibles, les éventuelles recherches de locaux de remplacement devant être prises en compte à ce stade. Le locataire qui s'adresse au juge pour la première fois ne peut exiger une prolongation de bail qu'à la condition d'avoir entrepris ce que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences pénibles du congé, à savoir ne pas rester inactif ou renoncer à trouver de nouveaux locaux; toutefois, on ne peut formuler à son égard les mêmes exigences que pour celui qui a déjà bénéficié d'une prolongation (ATF 116 II 446; ATF 105 II 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254). A défaut de réalisation de la condition de

l'existence de conséquences pénibles, le juge n'a pas à procéder à la balance entre les intérêts du bailleur et du locataire et doit rejeter la demande de prolongation (CREC 27 janvier 2006/238; Commentaire-SVIT, n. 15 ad art. 272 CO, p. 693; Weber, Basler Kommentar, 5e éd. 2011, n. 3 ad art. 272 CO, p. 1621; contra : Lachat, op. cit., note infrapaginale n. 40, p. 771 et les références citées). La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, p. 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, tels que l'obligation

- 22 - de déménager (CdB 2001, p. 41). En effet, quelle que soit leur gravité, les inconvénients d'un changement de locaux ne constituent pas à eux seuls des conséquences pénibles aux termes de l'art. 272 al. 1 CO car ils sont inhérents à la résiliation du bail et ils ne sont pas supprimés, mais seulement différés en cas de prolongation de ce contrat; la prolongation ne se justifie que si, au regard des circonstances, elle permet d'espérer une atténuation de ces inconvénients en ce sens qu'un déménagement plus lointain sera moins préjudiciable au locataire (ATF 105 II 197 c. 3a, JT 1980 I 162; ATF 102 II 254; TF 4A_452/2010 du 22 novembre 2010 c. 3). 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 logements et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2764, p. 406). La durée de la prolongation ne peut être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 c. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 c. 2; ATF 133 III 201 c. 5.4; ATF 125 III 226 c. 4b; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1; TF 22 novembre 2010, 4A_452/2010). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur

- 23 - d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778; Conod, CPra-Bail, n. 44 ad art. 272 CO). Quant au locataire, il doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, et cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 125 I 226 c. 4c; ATF 110 II 249 c. 4, JT 1985 I 261; ATF 116 II 446 c. 3a; Lachat, op. cit., p. 782 et les références citées). L'art. 272b al. 1 CO permet de prolonger un bail d'habitation de quatre ans au maximum et précise que, dans cette limite, une ou deux

prolongations peuvent être accordées. La loi permet ainsi deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2737, p. 403). L'octroi d'une première prolongation, en lieu et place d'une unique prolongation, ne se justifie que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 c. 2.4.2). Une prolongation unique est en particulier indiquée lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (Commentaire-SVIT, n. 6 ad art. 272b CO). b) En l'espèce, les premiers juges ont admis que les résiliations du bail avaient des conséquences pénibles pour les appelants et ont correctement effectué la pesée des intérêts en présence. Ainsi, le bail liant les parties a débuté le 1er janvier 2010, de sorte que les locataires occupaient les lieux depuis un an et huit mois lorsque leur contrat a été résilié en date du 30 août 2011 et que l'on ne saurait ainsi considérer que le bail – qui a été conclu initialement pour une durée d'une année et se renouvelait ensuite pour une année, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance, et ainsi de suite d'année en année – a eu une durée importante. Par ailleurs, les appelants

- 24 - n'établissent pas avoir créé un enracinement particulier dans le quartier. S'agissant de leur situation financière, les appelants font l'objet de plusieurs poursuites, respectivement actes de défaut de biens, pour plus d'une centaine de milliers de francs chacun. La faillite de l'appelant a été prononcée à deux reprises, soit en 1994 et en 2006, celui-ci continuant toutefois son activité, et il ressort des déclarations d'impôt produites que l'appelant n'a déclaré aucun revenu ni fortune imposable pour les années 2009 et 2010. Quant à l'appelante, elle a été taxée au niveau cantonal et communal sur la base d'un revenu annuel de 25'324 fr. en 2009 et sur un revenu annuel de 24'724 fr. en 2010. Il ressort des certificats médicaux produits, d'une part, que l'appelante, née le [...] 1936, présente une mobilité réduite et, d'autre part, que l'appelant, né le [...] 1944, souffre de douleurs thoraciques fréquentes déclenchées par l'effort ou le stress. S'agissant de l'intimé, retraité, ses décisions de taxations de 2010 et 2011 indiquent un revenu annuel de près de 150'000 fr. et une fortune d'environ 1'000'000 fr., dont des biens immobiliers. Il y a lieu de considérer l'intimé comme un bailleur occasionnel dans la mesure où seul l'immeuble en cause, comprenant trois appartements, est loué par ses soins, et qu'il s'occupe au demeurant lui-même de la gérance de l'immeuble, aidé de sa fille et de l'époux de celle-ci. Par ailleurs, l'intimé, né le [...] 1922, voit son état de santé se fragiliser, ayant été victime d'une crise cardiaque peu après l'audience de conciliation du 1er novembre 2011. Si la pénurie de logement qui sévit dans l'arrondissement de La Côte est notoire, les appelants n'ont cependant effectué aucune démarche de relocation après avoir reçu les congés litigieux, alléguant s'en être abstenus dans la mesure où ils concluaient principalement à l'annulation du congé. Or, selon la jurisprudence, le fait de conclure à l'annulation du congé ne les affranchissait pas de leur devoir de chercher un nouveau logement dès la réception du congé, ce d'autant moins que l'autorité de conciliation, dans sa proposition de jugement, n'a pas annulé le congé et a octroyé une unique prolongation de bail de six mois aux appelants. c) En définitive, la Cour de céans ne peut que partager l'appréciation des premiers juges selon laquelle, si la pénurie de logement, leur situation financière obérée et leur état de santé justifient l'octroi

- 25 - d'une prolongation de bail aux appelants, l'absence d'enracinement de ces derniers dans la localité en cause, la brève durée du bail, l'absence de recherches de locaux de remplacement, leur comportement envers leurs voisins durant la location et la situation

personnelle de l'intimé plaident cependant en faveur d'une courte prolongation. Par ailleurs, contrairement à ce que plaident les appelants, il n'y a pas lieu de tenir compte, pour apprécier la durée de la prolongation, de leur activité professionnelle dans les locaux loués, dès lors que celle-ci n'était pas autorisée. Dans ces circonstances, une unique prolongation de neuf mois (soit jusqu'au 30 septembre 2012), telle qu'accordée par les juges de première instance, était parfaitement adéquate et peut être confirmée. Les appelants ont au demeurant bénéficié d'une prolongation de fait supplémentaire en raison de l'effet suspensif lié à la procédure d'appel (cf. CACI 4 juillet 2012/311 c. 4b). 8. En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. La requête d'assistance judiciaire partielle des appelants, tendant à l'exonération d'avances et de frais judiciaires (art. 118 al. 1 let. a et b CPC), est admise, dans la mesure où l'appel n'était pas d'emblée dépourvu de toutes chances de succès (art. 117 let. b CPC) et où les appelants ont apporté la preuve de leur indigence (art. 117 let. a et 119 al. 2 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'080 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) pour les appelants qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), sont laissés à la charge de l'Etat (art. 122 al. 1 let. b CPC), les appelants étant astreints au paiement d'une franchise mensuelle de 50 fr. dès et y compris le 1er décembre 2012. Les appelants sont tenus, solidairement entre eux, dans la mesure de l'art. 123 CPC, au remboursement des frais judiciaires de deuxième instance.

- 26 - Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens, dès lors que l'intimé n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel et n'a donc pas encouru de frais pour la procédure de deuxième instance (cf. art. 95 al. 3 CPC).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.