Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.55/2004 /ech

Arrêt du 7 mai 2004
Ire Cour civile

Composition
MM. et Mme les Juges Corboz, Président, Favre et Kiss.
Greffière: Mme de Montmollin.

Parties
les époux A._____,
défendeurs et recourants, représentés par Me Nicole Wiebach,

contre

les époux B._____,
demandeurs et intimés, représentés par Me Daniel Pache.

Objet
Contrat de bail; résiliation, prolongation.

Recours en réforme contre l'arrêt de la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 16 juillet 2003.

Faits:
A.
Les époux B._____, de nationalité suisse, vivent aux Etats-Unis. Respectivement nés en 1924 et en 1926, ils sont propriétaires d'une maison à X._____ (Vaud) depuis un peu plus de vingt ans. Quelques années avant le procès, ils y faisaient des séjours de un à quelques mois dans un appartement maintenant divisé en deux studios. L'immeuble, de trois étages, comprend actuellement deux locaux au rez-de-chaussée, un appartement de deux pièces au premier étage, deux studios, l'un au premier étage, l'autre dans les combles, ainsi qu'un appartement de quatre pièces aménagé au premier étage et dans les combles.

Les époux A._____, parents de deux enfants âgés aujourd'hui de huit et cinq ans, sont locataires de ce dernier appartement depuis le 1er juillet 1988. Le contrat prévoit que le bail, d'une durée initiale d'un an, se renouvelle ensuite de six mois en six mois, sauf avis de résiliation donné quatre mois à l'avance. Le loyer actuel est de 1'500 fr.

Une nouvelle société s'occupe de la gérance de l'immeuble depuis le 1er janvier 2001. Le gérant et les locataires ont eu des différends à propos du remplacement d'une boîte aux lettres, du réémaillage d'une baignoire et de la réfection d'une terrasse.
B.
Par formules du 14 février 2002, la gérance a résilié le bail de l'appartement occupé par la famille A._____ pour le 1er juillet 2002, sans donner de motif. Par lettre du 1er mars 2002, les locataires ont relevé que le congé n'avait pas été motivé et annoncé à la régie leur intention de s'opposer aux travaux de rénovation de la terrasse, en lui impartissant un délai au 25 mars 2002 pour régler le problème de la baignoire. Simultanément, ils ont saisi la Commission de conciliation du district de Morges, concluant à l'annulation du congé et à ce que défense soit faite aux bailleurs d'effectuer des travaux sur la terrasse. Après avoir consigné le loyer à partir du mois d'avril 2002, les locataires ont saisi la commission de conciliation d'une seconde requête, le 13 avril 2002, qui

tendait à la remise en état, voire au remplacement immédiat de la baignoire, au maintien de la consignation des loyers jusqu'à l'exécution des travaux et à une réduction de loyer de 5 % durant ce temps.
La commission a tenu une première audience le 22 avril 2002. Les locataires ont reconnu la nécessité des travaux sur la terrasse. Relevant que les bailleurs souhaitaient ïrécupérer leur objet, l'autorité a déclaré la résiliation valable et accordé aux défendeurs une prolongation unique, de deux ans, jusqu'au 1er juillet 2004. A l'issue d'une seconde audience, le 1er juillet 2002, elle a rejeté la requête du 13 avril 2002.
C.
Les époux B._____ ont saisi le Tribunal des baux du canton de Vaud par demande du 13 mai 2002. Ils ont conclu à la validité de la résiliation, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à les époux A._____ et à ce qu'ordre leur soit donné de quitter et rendre libre l'appartement pour le 1er juillet 2002. Ils faisaient valoir un besoin propre de l'appartement litigieux au sens de l'art. 272 al. 2 let. d CO.

De leur côté, les époux A._____ ont également déposé une demande devant le tribunal des baux, en date du 24 mai 2002. Leurs conclusions tendaient à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans, et en tout état de cause à l'interdiction faite aux bailleurs d'effectuer des travaux de rénovation ou d'entretien importants pendant le délai de résiliation. Le 15 juillet 2002, ils ont déposé une seconde demande, à propos de la remise en état de la baignoire.

Les causes ont été jointes. La seconde demande des locataires a été liquidée par transaction du 15 juillet 2002. Le 6 août 2002, les bailleurs ont été dispensés de comparaître personnellement. Le 30 août 2002, leur conseil a produit une lettre de leur part au gérant, du 5 juillet 2002, confirmant leur volonté de s'installer en Suisse dès septembre 2003 pour des raisons familiales et financières. Par jugement du 12 septembre 2002, le tribunal a annulé la résiliation de bail et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions des parties. Les premiers juges ont considéré que le congé contrevenait aux règles de la bonne fois pour le motif que la volonté déclarée des recourants n'était qu'un prétexte; le véritable motif de la résiliation, soit l'agacement du représentant du bailleur, tenait à la fois des représailles et du mouvement d'humeur.

La Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois a réformé ce jugement par arrêt du 16 juillet 2003. La cour cantonale a admis que les propriétaires, âgés et invoquant la nécessité de réduire leurs charges, pouvaient faire valoir un besoin urgent. Elle a écarté la thèse d'un congé de représailles au sens de l'art. 271a al. 1 let. a CO, de même que celle d'un congé abusif au sens de l'art. 271 CO. Elle a donc admis la validité de la résiliation pour le 1er juillet 2002, tout en accordant une seule et unique prolongation de bail de deux ans, soit jusqu'au 1er juillet 2004.
D.
Les locataires recourent en réforme au Tribunal fédéral. Ils reprennent principalement leurs conclusions en annulation du congé; subsidiairement, ils sollicitent une prolongation du contrat de quatre ans, autrement dit jusqu'au 1er juillet 2006.

La Chambre des recours se réfère à ses considérants.
E.
Par ordonnance du 31 mars 2004, le président de la 1re Cour civile du Tribunal fédéral a rejeté une requête des intimés tendant à la prolongation du délai de réponse. Ces derniers sollicitent la restitution de ce délai par courrier du 2 avril 2004.

Le Tribunal fédéral considère en droit:
1.
1.1 Interjeté par les parties qui ont succombé dans leurs conclusions et dirigé contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale par un tribunal supérieur sur une contestation civile (ATF 129 III 415 consid. 2.1), le recours est recevable ratione valoris. En effet, selon la jurisprudence, la période à prendre en considération, en cas de contestation portant sur la validité d'un congé, est celle pendant laquelle le contrat subsiste nécessairement si la résiliation n'est pas valable et qui s'étend jusqu'au moment pour lequel un nouveau congé peut être donné, soit en tout cas jusqu'au terme de la période de protection de trois ans de l'art. 271a let. e CO, ce qui représente des loyers et frais accessoires largement supérieurs à 8 000 fr. (ATF 111 II 384 consid.

1, confirmé in ATF 119 II 147 consid. 1). Pour la prolongation de bail, la durée maximale qui aurait pu être accordée par la Chambre des recours allait jusqu'au 1er juillet 2006, ce qui donne pour la période entre le prononcé cantonal et cette dernière date une somme également largement supérieure à 8 000 fr. (ATF 113 II 406 consid. 1; 109 II 351 consid. 1).
Interjeté pour le reste dans les formes (art. 55 OJ) et délai (art. 54 al. 1 OJ) légaux, le recours est recevable.
1.2 La réponse doit en revanche être écartée du dossier, dès lors qu'elle a été déposée tardivement et que la requête des intimés tendant à la prolongation du délai utile a été rejetée par ordonnance du 31 mars 2004. Il ne saurait être question de restituer ce délai. Non seulement, l'ordonnance du 31 mars 2004 rappelait que l'impossibilité d'accorder une prolongation de délai était dûment mentionnée sur la formule de fixation du délai de réponse, mais elle précisait encore expressément que le domicile aux Etats-Unis des intimés ne suffirait pas à justifier une restitution de délai au sens de l'art. 35 OJ. Il en va de même de leur résidence actuelle en Arménie. Ce pays demeure en tout cas atteignable par courrier postal et électronique, ou par téléphone; on peut attendre des intimés, se sachant parties à une procédure civile, qu'ils prennent les mesures nécessaires afin d'être joignables par leur mandataire ou alors qu'ils donnent les instructions utiles à celui-ci pour agir en leur absence. Pour le surplus, on renverra aux indications figurant dans l'ordonnance du 31 mars 2004. On ajoutera que le conseil des intimés, avocat, ne saurait prétendre de bonne foi avoir compris qu'un employé de la chancellerie du Tribunal fédéral ait pu
avoir la compétence de se prononcer au téléphone sur le bien-fondé d'une demande de restitution de délai (art. 35 OJ en liaison avec l'art. 95 OJ).

Cela étant, la tardiveté de la réponse n'emporte aucune conséquence particulière sur le fond, le mémoire de réponse étant facultatif (Poudret, COJ II, n°3.3. ad art. 59 et 61).
1.3 Saisi d'un recours en réforme, le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits contenus dans la décision attaquée, à moins que des dispositions fédérales en matière de preuve n'aient été violées, qu'il ne faille rectifier des constatations reposant sur une inadvertance manifeste (art. 63 al. 2 OJ) ou compléter les constatations de l'autorité cantonale parce que celle-ci n'a pas tenu compte de faits pertinents et régulièrement allégués (art. 64 OJ; ATF 127 III 248 consid. 2c; 126 III 59 consid. 2a). Dans la mesure où la partie recourante présente un état de fait qui s'écarte de celui contenu dans la décision attaquée, sans se prévaloir avec précision de l'une des exceptions qui viennent d'être rappelées, il n'est pas possible d'en tenir compte (ATF 127 III 248 consid. 2c). Il ne peut être présenté de griefs contre les constatations de fait, ni de faits ou de moyens de preuve nouveaux (art. 55 al. 1 let. c OJ). Le recours en réforme n'est pas ouvert pour remettre en cause l'appréciation des preuves et les constatations de fait qui en découlent (ATF 128 III 271 consid. 2b/aa; 127 III 543 consid. 2c; 126 III 189 consid. 2a).

Pour le surplus, le Tribunal fédéral ne peut aller au-delà des conclusions des parties, lesquelles ne peuvent en prendre de nouvelles (art. 55 al. 1 let. b OJ); en revanche, il n'est lié ni par les motifs que les parties invoquent (art. 63 al. 1 OJ; ATF 128 III 411 consid. 3.2.2), ni par l'argumentation juridique de la cour cantonale (art. 63 al. 3 OJ; ATF 129 III 129 consid. 8; 128 III 22 consid. 2e/cc).
2.
Les recourants s'en prennent d'abord à la validité de la résiliation du bail. Ils invoquent une violation de l'art. 271 CO, renonçant à revenir sur l'application faite par la Chambre des recours de l'art. 271a CO.
2.1 Pour retenir que le congé ne contrevenait pas aux règles de la bonne foi, si bien qu'il n'était pas annulable au sens de l'art. 271 CO, la cour cantonale a retenu qu'aucun élément de preuve ne permettait d'affirmer que le congé provenait des mauvaises relations entre la gérance et les preneurs. Ces derniers ne pouvaient non plus tirer argument de l'absence de motivation sur les formules de résiliation de bail ou avant l'audience du 13 mai 2002 devant la commission de conciliation, faute de demande de motivation claire de leur part et vu le fait que les parties avaient été immédiatement convoquées par l'autorité. On ne pouvait non plus reprocher aux propriétaires leur absence à l'audience de jugement, pour laquelle ils avaient obtenu une dispense de comparution personnelle de la part du président, et voir dans cette circonstance un élément permettant de douter de leurs intentions véritables. Enfin, la Chambre des recours ne discernait pas en quoi l'appartement litigieux, situé à un premier étage, n'aurait pas convenu à des personnes de près de quatre-vingt ans.
2.2 Les locataires contestent en premier lieu que le besoin urgent des bailleurs ou de leurs proches parents soit réalisé. Ils font valoir que les seuls renseignements dont disposaient les autorités cantonales étaient une lettre

émanant des intimés adressée à leur gérance le 5 juillet 2002 et un témoignage contredisant totalement ce document, qu'ils qualifient de mensonger. Selon eux, le besoin invoqué ne serait ni concret, ni sérieux, ni actuel, sa réalité n'étant nullement établie. Le congé ne reposerait sur aucun intérêt digne de protection, son véritable motif devant être recherché dans les mauvaises relations entre le gérant et les locataires.
Les recourants contestent n'avoir pas demandé la motivation du congé. Ils allèguent que, devant la commission de conciliation, le projet des bailleurs de revenir en Suisse en septembre 2003 n'a pas été évoqué. Ce projet n'aurait été formulé pour la première fois que dans la lettre du 5 juillet 2002, autant de circonstances qui seraient de nature à jeter un doute sur les intentions véritables des intéressés.

Les locataires soutiennent que dès lors qu'ils ont demandé aux bailleurs la motivation du congé, ceux-ci devaient prouver la véracité de leur réponse, ce que les intéressés n'auraient pas fait. Il y aurait là violation de l'art. 8 CC.
2.3
A côté d'une liste d'exemples où une résiliation émanant du bailleur est annulable (art. 271a al. 1 CO), la loi prévoit, de manière générale, que le congé donné par l'une ou l'autre partie est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO).

Selon la jurisprudence, la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC), 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 consid. 4a; 105 consid. 3 p. 108).

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 ¨manifesteäu sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108).

Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux, et digne de protection (arrêt 4C.65/2003 du 23.09.2003, consid. 4.2). Est abusif le congé purement chicanier dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 120 II 31 consid. 4a p. 32). La résiliation de bail peut être annulée si le motif sur lequel elle repose se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle existante (par exemple, le congé fondé sur un motif raciste) (ATF 120 II 105 consid. 3a; cf. également ATF 120 II 31 consid. 4a).
L'auteur du congé n'a 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. A l'inverse, l'absence de motivation ne saurait rester sans conséquence, au risque de priver l'art. 271 al. 2 CO de toute portée. L'obligation de motivation doit être prise au sérieux. En particulier, celui qui donne un motif de congé doit, en cas de litige, en démontrer l'exactitude. De même, celui qui attend deux mois avant de motiver le congé court le risque que la résiliation soit considérée comme abusive. En effet, même si le fardeau de la preuve d'une résiliation contraire à la bonne foi incombe à celui qui s'en prévaut - généralement le locataire -, l'auteur du congé - généralement le bailleur - doit contribuer à la manifestation de la vérité, en donnant les raisons de cette mesure et en les rendant au moins vraisemblables (arrêt 4C.305/1995 du 15 février 1996, consid. 4a).
2.4
Examiné à l'aune de ces principes, l'arrêt attaqué résiste à tout grief. La cour cantonale a non seulement correctement rappelé les règles légales, mais elle les a aussi appliquées de manière convaincante. Les défendeurs contestent le motif même pour lequel le congé a été donné. Or ce point relève des constatations de fait (ATF 115 II 484 consid. 2b; 113 II 460 consid. 3b). C'est dire que, dans la procédure du recours en réforme, le Tribunal fédéral n'a en principe pas à le revoir (consid. 1.3 ci-dessus), mais uniquement à examiner si les conséquences juridiques que le Tribunal cantonal a tirées de ces constatations sont conformes au droit fédéral.

Les défendeurs invoquent la violation de l'art. 8 CC. Sous couvert de ce grief, ils s'en prennent en réalité de manière inadmissible à l'appréciation des preuves opérée en instance cantonale. Comme la Chambre des

recours l'a relevé, le fardeau de la preuve de l'existence d'un motif abusif incombe aux locataires; le devoir imposé au bailleur, dans ce cadre, de contribuer à l'établissement de la vérité, singulièrement de rendre au moins vraisemblables les raisons qui l'amènent à résilier le contrat, n'équivaut pas à un renversement du fardeau de la preuve; il est pris en compte dans l'appréciation des preuves, lorsque le juge se prononce sur le résultat de la collaboration de la partie adverse ou qu'il tire les conséquences d'un refus de collaborer à l'administration de la preuve (cf. Kummer, Commentaire bernois, n. 186, 188, 189 et 203 ad art. 8 CC). Et l'appréciation des preuves échappe au droit fédéral (ATF 128 III 22 consid. 2d et les arrêts cités). L'art. 8 CC ne dit pas au juge comment choisir et apprécier les preuves destinées à établir l'état de fait. La disposition n'exclut ni l'appréciation anticipée des preuves ni la preuve par indices. Elle admet une administration limitée des preuves si celle-ci emporte la conviction du
juge au point qu'il tient pour exacte une allégation, l'allégation contraire pour réfutée (ATF 122 III 219 consid. 3c; 118 II 365 consid. 1; 114 II 289 consid. 2). En l'espèce, la cour cantonale a considéré qu'aucun élément de preuve ne permettait d'affirmer que le congé provenait des mauvaises relations entre la gérance et les preneurs, et que les considérations qui avaient amené les premiers juges à admettre que les bailleurs faisaient valoir des prétextes pour reprendre possession de leur appartement étaient inadéquates. Les locataires auraient dû former un recours de droit public pour arbitraire dans l'appréciation des preuves s'ils entendaient contester ces conclusions.
3.
Les locataires invoquent ensuite la violation de l'art. 272 CO. A leurs yeux, ils avaient droit à une prolongation maximale, ou au moins à une prolongation renouvelable.
3.1 La cour cantonale a examiné d'office la question de la prolongation du bail, sur laquelle le tribunal des baux n'avait pas eu à entrer en matière, puisqu'il avait annulé la résiliation. La Chambre des recours, considérant que les conditions posées par le droit cantonal pour procéder à une instruction complémentaire n'étaient pas réalisées, s'est fondée sur l'état de fait établi en première instance pour statuer. Avec la commission de conciliation, elle a retenu que les locataires étaient parents de deux enfants de huit et cinq ans, dont le déplacement en début de scolarité pouvait être source de difficultés. A cela s'ajoutait le caractère tendu, de notoriété publique, du marché du logement dans le canton de Vaud. S'agissant des éléments jouant en faveur des bailleurs dans la pesée des intérêts, elle a admis que ceux-ci, âgés de près de quatre-vingts ans, se trouvaient dans une période de leur vie au cours de laquelle les projets devaient se concrétiser rapidement, et qu'ils étaient dans une situation financière précaire. Enfin, les locataires paraissaient n'avoir entrepris aucune démarche avant l'audience de jugement devant le tribunal des baux afin de se reloger. En définitive, la Chambre des recours a accordé une seule et
unique prolongation de bail pour deux ans, soit jusqu'au 1er juillet 2004.
3.2 A l'appui de leur recours, les demandeurs soutiennent tout d'abord que la Chambre des recours aurait dû renvoyer le dossier à l'autorité de première instance ou au moins procéder elle-même à une instruction complémentaire. L'état de fait, lacunaire, ne tiendrait pas compte de leur attachement à X._____, des nombreuses recherches qu'ils ont effectuées, de leurs importants investissements en matériel et en travail dans l'appartement depuis quatorze ans, du réseau de mamans de jour dont ils disposent dans la région: les locataires sont d'avis que les bailleurs auraient pu et dû choisir de s'installer dans l'un des autres appartements aménagés dans leur immeuble de X._____, plutôt que dans un quatre pièces sur trois étages malcommode pour des personnes âgées, logement qui aurait d'ailleurs été finalement mis en vente et proposé aux recourants. Les intérêts des bailleurs ne pourraient être mis en balance avec ceux d'une famille comprenant deux enfants, dont les salaires cumulés ne permettraient pas de faire face aux loyers surfaits actuellement proposés sur le marché.
3.3 Selon l'art. 272 al. 1 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 ne le justifient. L'art. 272 al. 2 CO énumère ensuite une série de critères à prendre en considération, comme la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin du bailleur des locaux et l'urgence de ce besoin (let. d), ou encore la situation sur le marché local du logement (let. e).

La pesée des intérêts prescrite par l'art. 272 al. 1 et 2 CO pour décider d'octroyer ou non une prolongation de bail sert également pour déterminer la durée de celui-ci.

Comme le montre l'emploi de l'adverbe ñotamment, les éléments d'appréciation énoncés à l'art. 272 al. 2 CO, sous let. a à e, ne revêtent pas un caractère exclusif et le juge peut tenir compte d'autres intérêts pertinents (Higi, Commentaire zurichois, n. 120 ad art. 272 CO; Engel, Contrats de droit suisse, 2e éd., p. 210; Tercier, Les contrats spéciaux, 3e éd., n°2511). Il gardera à l'esprit que la prolongation a pour but de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4b) ou, à tout le moins, tend à adoucir les conséquences pénibles résultant d'une extinction du contrat selon les règles ordinaires (ATF 116 II 446 consid. 3b).

L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées.
Lorsqu'il est appelé à se prononcer sur une prolongation de bail, le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour en déterminer la durée, dans les limites fixées par la loi; il ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que le code des obligations lui accorde; le droit fédéral n'est violé que s'il sort des limites fixées, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable ou s'il tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 125 III 226 consid. 4b).
3.4 Au vu de ce qui précède, on constate que la durée de la prolongation s'inscrit dans le cadre légal. Les critères que la cour cantonale a pris en considération sont conformes au droit fédéral. Si les recourants entendaient critiquer les motifs qui ont conduit la cour, en application du droit de procédure cantonal, à refuser de procéder en deuxième instance à une instruction complémentaire ou de renvoyer le dossier au tribunal des baux, il leur appartenait, là encore, de déposer un recours de droit public pour application arbitraire du droit cantonal. Au surplus, les recourants n'invoquent pas une éventuelle violation de l'art. 274d al. 3 CO. Avec raison: la jurisprudence constante admet qu'il est permis aux cantons de restreindre la portée de l'instruction d'office dans la procédure de recours cantonale (ATF 125 III 231 consid. 4a; 118 II 50 consid. 2; sur la portée de l'art. 11 de la loi vaudoise du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux, cf. arrêt 4P.227/1999 du 6 décembre 1999, consid. 2a/bb). Au demeurant, les éléments que les locataires auraient voulu voir prendre en considération qui n'ont pas été évoqués par la cour cantonale, supposés établis, ne sont pas déterminants: ainsi, par exemple, les investissements
consentis par les locataires devraient être amortis vu la longueur du bail (quatorze ans); quant aux revenus allégués des preneurs, ils n'apparaissent pas à ce point modestes qu'ils doivent conduire une prolongation supérieure; de toute façon, la prolongation n'a pas pour but de donner aux intéressés l'occasion de profiter le plus longtemps possible d'un appartement à loyer avantageux, mais de leur donner plus de temps qu'ils n'en auraient selon les délais ordinaires pour chercher de nouveaux locaux (ATF 116 II 446 consid. 3b), étant souligné que la cour cantonale a aussi admis la précarité de la situation financière des bailleurs. Il ne s'agit pas de savoir si le Tribunal fédéral, à supposer qu'il ait eu à statuer en lieu et place de l'autorité fédérale, aurait fixé une durée plus longue ou plus courte. Une violation du droit fédéral supposerait que la cour cantonale ait fait, au détriment des recourants, une erreur de raisonnement ou qu'elle soit parvenue à des résultats injustifiables. Tel n'est pas le cas. Le recours doit être rejeté.
4.
Vu l'issue de la cause, les recourants supporteront solidairement les frais de justice (art. 156 al. 1 et 7 OJ). Les intimés ont déposé leur mémoire de réponse hors délai (consid. 1.2 ci-dessus), si bien qu'ils n'ont pas droit à une indemnité de dépens.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:
1.
La requête de restitution du délai de réponse est rejetée.
2.
Le recours est rejeté.
3.
Un émolument judiciaire de 2 000 fr. est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux.
4.
Le présent arrêt est communiqué en copie aux mandataires des parties et à la Chambre des recours du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 7 mai 2004
Au nom de la Ire Cour civile
du Tribunal fédéral suisse
Le président: La greffière: