

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 31 août 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mmes Favrod et Charif Feller, juges
Greffier : M. Valentino

Art. 271 al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **U.**_____, à Genève, contre le jugement rendu le 27 janvier 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **L.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 27 janvier 2015, dont la motivation a été envoyée le 27 avril 2015 pour notification, le Tribunal des baux a dit que la résiliation de bail signifiée à la demanderesse L. _____ le 5 août 2008 pour le 30 juin 2014, en relation avec des locaux commerciaux et des places de parc intérieures aux 1^{er} étage, rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble sis [...] à [...], est annulée (I), dit que les frais de justice sont fixés à 8'381 fr. pour la demanderesse et à 4'366 fr. pour la défenderesse U. _____ (II), dit que la défenderesse doit payer à la demanderesse la somme de 25'181 fr. à titre de dépens (III) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont considéré qu'au jour de la résiliation, D. _____, à l'époque propriétaire et bailleresse des locaux litigieux - achetés ensuite par l'appelante -, ne disposait d'aucun projet un tant soit peu élaboré qui aurait permis à L. _____ d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitaient qu'elle évacue les locaux loués.

B. U. _____ a formé appel le 15 mai 2015 contre ce jugement en concluant, sous suite de frais et dépens, à ce que la résiliation du 5 août 2008 pour le 30 juin 2014 soit déclarée valable (I), à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée à L. _____ (II) et à ce que cette dernière soit condamnée à évacuer les locaux commerciaux et les places de parc litigieux et à remettre les clés à U. _____ le dernier jour du deuxième mois complet suivant la notification de l'arrêt de la Cour de céans, sous peine d'arrêts et d'amendes prévues à l'art. 292 CP (Code pénal du 21 décembre 1937; RS 311.0) en cas d'insoumission à une décision de l'autorité (IV).

L'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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

1. L'appelante U._____ est une société dont le but est « l'achat, la vente, le courtage et la gérance en matière immobilière, dans le respect de la LFAIE ; l'exploitation hôtelière, la prise de participation dans toute entreprise, et leur administration et gestion, dans le respect de la LFAIE ».

L'intimée L._____ exploite cinq concessions de marques de véhicules automobiles, dont celle litigieuse.

2. Par contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux du 8 juin 2004, [...] a remis en location à l'intimée des locaux à l'usage de garage automobile et des places de parc aux sous-sol, rez-de-chaussée et premier étage de l'immeuble sis [...], à [...] (parcelle n° [...]). Conclu pour durer initialement du 1^{er} juin 2004 au 30 juin 2014, le bail devait se renouveler tacitement de cinq ans en cinq ans, sauf avis de résiliation donné et reçu au moins une année avant l'échéance. Le loyer, payable d'avance, a été porté à 13'727 fr. par mois, plus 500 fr. d'acompte de chauffage, d'eau chaude et de frais accessoires, dès le 1^{er} février 2011. L'intimée exploitait le garage en cause déjà avant la signature de ce bail.

3. Le 31 octobre 2005, l'immeuble a été acquis par D._____.

Le 17 novembre 2006, la propriétaire a déposé un projet de transformations intérieures et surélévation de l'immeuble pour la réalisation de 34 logements « Minergie ».

Dans son courrier du 8 janvier 2007 à la société [...] (ci-après : l'architecte), la Direction des travaux de la Municipalité de [...] (ci-après : la direction des travaux) a écrit qu'une telle démarche nécessitait la réalisation préalable d'un addenda au plan partiel d'affectation n° [...] (ci-après : PPA) et qu'en l'état, seule la création d'un niveau habitable

supplémentaire était possible puisque l'avant-projet soumis par D. _____ ne respectait pas les dispositions de ce plan.

Par courrier du 16 février 2007, la direction des travaux a informé l'architecte de ce qu'elle était prête à entamer une procédure d'addenda au PPA, tout en le rendant attentif au fait que celle-ci devrait être terminée avant le dépôt de toute demande de permis de construire et que le temps nécessaire à l'élaboration d'un tel addenda pouvait être estimé entre dix-huit et vingt-quatre mois, recours éventuels non compris. Par courrier du 21 février 2007, D. _____ a donné son accord pour qu'une procédure d'addenda soit entamée. Le 10 mai 2007, la Municipalité de [...] a décidé de l'ouverture d'une procédure d'addenda au PPA et en a informé l'architecte le 14 mai 2007.

4. Le 12 novembre 2007, la propriétaire a conclu avec l'intimée huit baux portant, dès le 1^{er} novembre 2007, sur sept places de parc intérieures simples et une double situées au rez-de-chaussée inférieur de l'immeuble en cause. L'échéance des baux était définie comme il suit :

« Le présent bail commence le 1^{er} novembre 2007 à midi, pour finir lorsque les futurs locataires des locaux vacants et à construire, se porteront candidats pour cette place. En tout état de cause le locataire (L. _____) s'engage à rendre libre et à quitter ladite place moyennant un préavis de 30 jours pour la fin d'un mois ».

5. Par formule officielle du 5 août 2008, D. _____ a, par son représentant [...], résilié pour le 30 juin 2014 les baux qui la liaient à la demanderesse. Par lettre du 7 août 2008, le bailleur a motivé la résiliation « du fait que le propriétaire entend entreprendre de gros travaux de réfection et de réaménagement des locaux ».

L'intimée a, dès réception du congé, cherché des locaux de remplacement. Elle a en particulier examiné six variantes de reprise de garages dans la région.

6. Le 15 août 2008, la direction des travaux a adressé à l'architecte un avant-projet d'addenda au PPA, mais les documents y relatifs n'ont pas été produits.

7. a) Par requête du 2 septembre 2008, L._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

b) Par courrier du 10 octobre 2008, D._____ s'est adressée à l'intimée dans les termes suivants :

"[...] Nous donnons suite avec ce courrier à nos différents entretiens tant dans les locaux, que dans les couloirs ou sur le parvis de notre immeuble. (...)

Nous n'avons pas manqué lors de toutes ces entrevues d'échanger nos intentions réciproques. (...)

Notre approche mutuelle se veut constructive et elle pourrait être mutuellement très profitable.

Dans un esprit d'ouverture, nous vous avons déjà transmis un tableau récapitulatif de toutes les surfaces et des différentes étapes de rénovation et d'agrandissement de l'immeuble sans toucher aux surfaces que vous louez. Ce tableau est conservateur, il ne tient nullement compte d'une hypothèse de démolition et de reconstruction, laquelle inclurait la reconstruction de la plus belle concession de [...] en Suisse. Le prix de l'immeuble en son état actuel est de 14 millions CHF. Nous sommes aussi convaincus qu'avec une grande signature Architecte telle que celle de [...] (www. [...].com), il y a matière à faire le plus bel immeuble de [...] en totale cohérence avec l'image [...] et les exigences supposées de la marque. Enfin, un bel immeuble/écriin qui deviendrait le " [...]" ne manquera pas de stimuler les ventes de votre activité principale, nous en sommes persuadés.

Que vous décidiez de mener cette opération seuls en nous rachetant l'immeuble, ou que nous joignons nos forces dans ce projet en vous "apportant" l'immeuble tel qu'il est, nous vous serions [sic] gré de bien vouloir nous préciser vos vraies intentions.

Ainsi et avant de vous communiquer de plus amples informations telles que le PPA du [...], nous aimerions recevoir votre lettre d'intention, avec une offre ferme sous réserve de la due diligence habituelle, elle assortira votre confirmation qu'à l'avenir il n'y aura plus d'attitude hostile telle que celle de Monsieur [...] lequel selon ses propos du 17 septembre détient 90 % des actions du garage L._____. Nous conviendrions aussi d'une période de six semaines par exemple qui vous donnerait la priorité."

L'opportunité du rachat de l'immeuble par L._____ a ainsi été discutée et des pourparlers ont eu lieu sur ce point jusqu'en février 2012.

c) Le 30 janvier 2009, dans le cadre de la procédure de conciliation, D._____ a sollicité, d'entente avec la partie adverse, la suspension "sans réappointement de l'audience de conciliation". A l'appui de sa requête, elle a fait valoir les motifs suivants:

- "1. Le sort de l'immeuble dépend du plan partiel d'affectation dont la procédure est en cours, qui a pris du retard et dont l'issue ne dépend pas des parties.
2. L'intimée a imaginé de nombreuses variantes avec et/ou sans la participation de la requérante. Des architectes de renommée internationale ont produit des études très avancées. Les discussions entre les parties se poursuivront. Le litige deviendra peut-être sans objet."

d) Un projet d'addenda au PPA, daté du 26 février 2009, contenait notamment les dispositions suivantes:

- "1. Le plan a pour but de permettre la transformation et l'extension du bâtiment sis sur la parcelle N° [...], conformément aux dispositions prévues par l'article 13 du chapitre V du Plan partiel d'affectation N° [...].

[...]

3. Affectation :

Les constructions sont affectées à l'habitation, au commerce, aux bureaux et à l'artisanat.

L'habitation est obligatoire à partir du troisième niveau (2^{ème} étage sur rez-de-chaussée), compté dès l'entrée principale de l'immeuble sur la [...].

4. Construction existantes :

Les constructions existantes peuvent être entretenues, rénovées, transformées ou agrandies, ou encore démolies et reconstruites dans les limites fixées par le plan."

Un autre projet d'addenda, daté du 17 novembre 2010, contenait notamment les dispositions suivantes:

- "1. ¹ Le plan a pour but de permettre la transformation et l'extension du bâtiment sis sur la parcelle n° [...], conformément aux dispositions prévues par l'article 13 du chapitre V du plan partiel d'affectation no [...].

[...]

4. Affectation :

¹ Les constructions sont affectées à l'habitation, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat, ainsi qu'à des équipements destinés à la santé ou au tourisme.

² Les surfaces affectées aux bureaux et au commerce ne sont autorisées que dans les deux premiers niveaux, comptés dès l'entrée principale de l'immeuble donnant sur la [...].

5. Bâtiments existants :

Les bâtiments existants peuvent être entretenus, rénovés, transformés ou agrandis, ou encore démolis et reconstruits dans les limites fixées par le plan."

e) Par décision du 14 décembre 2010, la Commission de conciliation a statué ce qui suit :

- "- La résiliation telle que notifiée a été valablement donnée.
- Aucune prolongation n'est accordée.
- Le bail s'éteint le 30 juin 2014."

A l'appui de sa décision, la Commission de conciliation a, notamment, considéré que "contrairement aux affirmations de la locataire, le délai de protection de trois ans contre les congés cour[ait] dès la conclusion de l'accord entre le bailleur et le locataire (...) [et que] les projets du propriétaire sur la parcelle concernée [étaient] avérés".

8. a) Par courrier du 9 février 2011, la direction des travaux a confirmé que l'implantation de surfaces affectées aux bureaux et au commerce prévue par le projet d'addenda au PPA était limitée aux deux premiers niveaux du bâtiment litigieux et qu'elle ne restreignait pas des activités telles que celles d'une résidence hôtelière ou d'un hôtel.

b) Daté du 6 juin 2011, le dernier projet d'addenda contenait notamment les dispositions suivantes:

"1. ¹ Le plan a pour but de permettre la transformation, l'extension ou la démolition et reconstruction du bâtiment sis sur la parcelle n° [...].

² Le plan permet de conserver les bâtiments sis sur les parcelles n° [...], [...] et [...].

[...]

4. Affectation

L'ensemble du périmètre est affecté en zone mixte d'habitation et d'activités tertiaires de forte densité.

4.1 Aire de constructions nouvelles

¹ Les constructions nouvelles sont affectées à l'habitation, aux bureaux et au commerce, ainsi qu'à des équipements destinés à la santé et au tourisme.

² Les surfaces affectées aux bureaux et au commerce ne sont autorisées que dans les deux premiers niveaux, comptés dès l'entrée principale de l'immeuble donnant sur [...]."

c) Par courrier du 8 septembre 2011 à la direction des travaux, D. _____ a précisé ses intentions quant à l'immeuble abritant les locaux litigieux dans les termes suivants :

"Nous vous remercions de nous avoir donné l'opportunité de vous expliquer nos intentions quant à la rénovation et/ou la reconstruction de notre immeuble.

Nous nous félicitons d'avoir pu, depuis plus de cinq années travailler avec vos services, nommément Messieurs [...] et [...].

Notre intention depuis le début a toujours été d'élaborer un projet cohérent pour toutes les parties concernées : [...], le voisinage et nous-mêmes les promoteurs.

Compte tenu du travail accompli avec vos services à ce jour, nos intentions sont les suivantes :

- reconstruction totale de l'immeuble
- Rez de chaussé et 1^{er} étage dédiés à des activités commerciales et/ou administratives (bureaux)
- Du 2^{ème} au 7^{ème} étages : construction de logements répondants aux besoins de la classe moyenne (l'emplacement est certes exceptionnel, mais il ne peut correspondre à la construction de logements dit de luxe tel que nous les trouvons dans les quartiers qui jouxtent le lac).

Ou :

- Du 2^{ème} au 7^{ème} étages : construction de logements para-hôtelières ou hôteliers (créateur de 25 à 40 emplois permanents) d'un niveau deux étoiles correspondant aux réels besoins d'une clientèle d'affaire et touristique qui recherche un hébergement de centre ville de plus ou moins longue durée à un coût très raisonnable.

[...]

Comme mentionné lors de notre entrevue, nous sommes des entrepreneurs privés aux moyens financiers limités régis par la plus extrême prudence et rigueur dans nos engagements.

Nous avons acquit (*sic*) cet immeuble dans des circonstances difficiles (...) en octobre 2005. Dès cette date, nous avons collaboré avec vos services, nous avons «vidé» l'immeuble de tous ses occupants, sauf le garage L. _____ qui paie un loyer ridicule compte tenu des engagements pris par l'ancien propriétaire.

Vous conviendrez donc que depuis 2005, cet immeuble acheté au prix du marché libre a d'avantage été une contrainte financière et nous espérons que vous comprendrez qu'il est désormais temps pour nous d'envisager un retour raisonnable sur investissement, raison pour laquelle nous souhaiterions que ce PPA aboutisse dans les plus brefs délais."

d) L'addenda au PPA, comportant notamment les dispositions reprises à l'identique du projet du 6 juin 2011, a finalement été adopté par la Municipalité de [...] le 2 novembre 2011 et par le Conseil communal le 25 juin 2013.

9. a) L. _____ a ouvert action contre D. _____ par requête du 11 janvier 2011, en concluant, avec suite de dépens, ce qui suit :

"I

La résiliation du 5 août 2008, reçue le 12 août 2008, portant sur les locaux sis [...] à [...] est **annulée**.

II

Subsidiairement, le contrat de bail à loyer conclu le 8 juin 2004 portant sur des locaux sis [...] à [...] est prolongé de six ans."

b) Par courrier du 18 mars 2011, D. _____ a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions de la demande, faisant valoir que le motif invoqué à l'appui de la résiliation litigieuse résidait dans un projet impliquant la destruction totale de l'immeuble et la reconstruction d'un nouveau bâtiment.

c) Le tribunal a tenu audience les 12 avril 2011, 19 juin 2012, 29 janvier 2013, 10 juin 2014, 28 octobre 2014 et 16 janvier 2015 et a procédé à l'audition des parties, ainsi que de trois témoins. Par ailleurs, le procès-verbal de l'audience du 23 septembre 2014 dans la cause connexe XC14.003547, lors de laquelle trois autres témoins avaient été entendus, a été versé au dossier de la présente cause.

Lors de l'audience du 10 juin 2014, l'appelante a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- I. La résiliation des baux à loyer du 5 août 2008 est valable.
- II. Les conclusions prises par la demanderesse L. _____ dans sa demande du 11 janvier 2011 sont rejetées.
- III. Aucune prolongation de bail n'est accordée à L. _____.
- IV. L. _____ doit évacuer les locaux sis [...] à [...] et remettre les clés à U. _____, sous menace de la peine d'amende prévue par l'article 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité.
- V. Dire que faute d'exécution dans les 10 jours dès l'entrée en force de la décision, l'autorité chargée de l'exécution y procédera avec l'assistance de l'autorité compétente.
- VI. L. _____ est condamnée à verser à U. _____ la somme mensuelle de 15'927 fr., dès le 1^{er} juillet 2014 et jusqu'à la date de libération des locaux avec intérêts à 5% l'an dès chaque échéance mensuelle et ordonner jusqu'à due concurrence la libération en faveur de U. _____ du compte de garantie de loyer."

L'intimée a conclu au rejet de ces conclusions, avec suite de frais et dépens.

10. a) Le 21 juin 2013, l'appelante a acquis l'immeuble litigieux. Le paragraphe 6 de l'acte de vente de l'immeuble litigieux mentionnait ce qui suit :

" L'acheteuse reprend dès l'entrée en jouissance le bail à loyer en cours pour locaux commerciaux passé avec L. _____, à [...] dont elle déclare avoir parfaite connaissance et reçu une copie, à l'entière libération de la venderesse, étant précisé que ledit bail a déjà été résilié par la venderesse avec effet de la résiliation au 30 juin 2014."

b) Par avis du 4 septembre 2013, la Présidente du Tribunal des baux a pris acte de ce que l'appelante s'était substituée à D. _____ dans le procès.

c) Le 12 septembre 2013, l'appelante a requis de la commune de [...] l'autorisation de démolir le bâtiment litigieux et de construire en lieu et place un nouveau bâtiment comprenant des surfaces de logement et des surfaces hôtelières. La procédure administrative est en cours. L'architecte de la défenderesse a procédé à des appels d'offres et différentes études techniques ont été entreprises.

d) L'appelante a notifié de nouvelles résiliations à l'intimée le 20 septembre 2013 pour le 1^{er} avril 2014.

Par jugement du 23 septembre 2014, le Tribunal des baux a considéré que ces résiliations étaient inefficaces. Ce jugement a été confirmé par arrêt de la Cour de céans du 29 mai 2015 (n° 264), contre lequel un recours est actuellement pendant devant le Tribunal fédéral.

En droit :

1. L'art. 308 al. 1 let. a CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) ouvre la voie de l'appel contre les décisions finales de première instance dans la mesure où, pour les affaires patrimoniales, la valeur litigieuse de première instance est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse d'une contestation de congé se détermine, selon le droit fédéral, en prenant en compte le loyer de la période minimum pendant laquelle le contrat subsisterait si la résiliation n'était pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. Cette durée ne saurait être inférieure à la période de protection de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (JdT 2011 III 83; TF 4A_634/2009 du 23 mars 2010 consid. 1.1; SJ 2011 I 117 consid. 1a; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205).

Compte tenu d'un loyer mensuel de 15'927 fr., la valeur litigieuse, calculée selon les principes ci-dessus, dépasse largement 10'000 francs. Déposé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par les parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance et satisfaisant aux conditions de forme posées par la loi, l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

Selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé, la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge. La Cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet, si seuls certains points de fait sont contestés (Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC et la jurisprudence constante de la Cour de céans, CACI 10 octobre 2013/537 consid. 2.2; CACI 1^{er} février 2012/75 consid. 2a).

3.

3.1 L'appelante se plaint d'abord d'une constatation inexacte des faits, en tant que le jugement attaqué ne retient pas que la Commission de conciliation a, par décision du 14 décembre 2010, considéré que la résiliation de bail avait été valablement donnée, ni les motifs à l'appui de cette décision. Ces éléments ont été pris en compte par la Cour de céans, dans la mesure de leur utilité, pour compléter l'état de fait du litige (consid. 7.e *supra*), étant précisé que, contrairement à ce que l'appelante semble soutenir, la décision de la Commission de conciliation ne lie à l'évidence pas le Tribunal des baux qui a, en l'occurrence, statué au demeurant après une instruction approfondie. Pour le surplus, l'examen

des raisons qui ont conduit les premiers juges à considérer que le motif invoqué par D._____ à l'appui de son congé était contraire à la bonne foi relève du droit et non des faits, si bien que le Tribunal des baux n'a pas procédé à une constatation inexacte des faits sur ce point.

3.2 L'appelante fait ensuite valoir que le jugement ne cite que partiellement la lettre du 10 octobre 2008 de D._____ (pièce 25 du bordereau produit le 31 mars 2011) et qu'il retient à tort, en se fondant sur ce courrier, que D._____ a offert de vendre l'immeuble à L._____ guère plus de deux mois après avoir résilié le contrat de bail, alors que, selon l'appelante, c'est L._____ qui aurait, à l'origine, offert de racheter à D._____ l'immeuble litigieux.

Cette lettre établit que les parties se sont rencontrées à plusieurs reprises après la résiliation du bail le 5 août 2008 et qu'elles ont échangé leurs « intentions réciproques » dans le cadre d'une « approche mutuelle (...) constructive et qui pourrait être mutuellement très profitable », selon les termes mêmes utilisés par D._____. Elle mentionne la vente de la parcelle mais aussi une possible collaboration. La propriétaire conclut notamment en invitant L._____ à lui adresser une lettre d'intention, avec une offre ferme sous réserve de la due diligence. Ainsi, dans la mesure où ce courrier tend à démontrer que peu après la résiliation les parties étaient en pourparlers et évoquaient une vente de l'immeuble à la locataire ou une collaboration entre elles, il se justifie de compléter l'état de fait en tenant compte des éléments précités (consid. 7.b *supra*). Pour le reste, contrairement à ce que soutient l'appelante, il n'est pas possible de dire si l'offre d'achat émanait de L._____ et les éléments mentionnés par l'appelante - à savoir la valeur estimée de l'immeuble et le fait que, lors de transactions entre acheteur et vendeur, c'est "généralement" le premier qui adresse au second une confirmation écrite de l'intérêt qu'il porte à la réalisation de la transaction - ne sont d'aucune utilité à cet égard.

4.

4.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir retenu à tort que D. _____ ne disposait, au jour de la résiliation, d'aucun projet un tant soit peu élaboré qui aurait permis à L. _____ d'apprécier l'importance des travaux.

4.2 Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62).

La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine p. 62; ATF 109 II 153 consid. 3b p. 156). Rien n'interdit toutefois de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce que devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.1). Elucider le motif du congé relève de la constatation des faits (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; ATF 115 II 484 consid. 2b p. 486), de sorte que, sous réserve du contrôle restreint prévu par les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, ce point échappe à l'examen du Tribunal fédéral. Les déductions opérées ou à opérer sur la base d'indices - tels que des faits postérieurs au congé, propres à en dénoter rétrospectivement le motif (cf. TF 4A_155/2013 du 21 octobre 2013 consid. 2.3 ; TF 4A_623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4) - relèvent elles aussi de la constatation des faits

(ATF 136 III 486 consid. 5 p. 489; ATF 128 III 390 consid. 4.3.3 in fine p. 398 ; ATF 117 II 256 consid. 2b p. 258).

L'art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé. En particulier, le bailleur peut légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur. Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi (TF 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4 ; ATF 136 III 190 consid. 3 *in fine* p. 194).

Ce congé est annulable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, ou ne les compliquerait que de manière insignifiante. Il est donc nécessaire d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants. Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (TF 4A_619/2014 du 25 juin 2015 consid. 4 et les réf. cit., not. ATF

140 III 496 consid. 4.2.2 p. 499 et ATF 135 III 112 consid. 4.2 p. 119). Il a ainsi été retenu que « l'annonce d'une rénovation complète pour élever l'appartement aux standards actuels » était trop générale et que sans description concrète des travaux planifiés, une telle annonce ne mettait pas le locataire en mesure d'évaluer objectivement les difficultés que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux (TF 4A_619/2014 précité consid. 5).

Par ailleurs, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (arrêt 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4 p. 194 s.).

4.3 En l'espèce, la résiliation était motivée « du fait que le propriétaire entend entreprendre de gros travaux de réfection et de réaménagement des locaux » (pièce 1 du bordereau produit le 12 janvier 2011).

Or, comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, D._____ ne disposait au jour de la résiliation d'aucun projet un tant soit peu élaboré qui aurait permis à l'intimée d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitaient qu'elle évacue les locaux loués. Il ressort en particulier du dossier que le 17 novembre 2006 la propriétaire a déposé un projet de transformations intérieures et surélévation de l'immeuble. Dans son courrier du 8 janvier 2007 à l'architecte, la direction des travaux a écrit qu'une telle démarche nécessitait la réalisation préalable d'un addenda au PPA n° [...] et qu'en l'état, seule la création d'un niveau habitable supplémentaire était possible puisque l'avant-projet soumis par D._____ ne respectait pas les

dispositions de ce plan. Or, on ignore tout de l'impact de ces travaux sur l'occupation de l'immeuble, et en particulier s'ils impliquaient une évacuation de l'intimée. Dans sa lettre du 16 février 2007, la direction des travaux a informé l'architecte de ce qu'elle était prête à entamer une procédure d'addenda au PPA, tout en le rendant attentif au fait que celle-ci devrait être terminée avant le dépôt de toute demande de permis de construire et que le temps nécessaire à l'élaboration d'un tel addenda pouvait être estimé entre dix-huit et vingt-quatre mois, recours éventuels non compris. Par courrier du 21 février 2007, D._____ a donné son accord pour qu'une procédure d'addenda soit entamée. Enfin, le 10 mai 2007, la Municipalité de [...] a décidé de l'ouverture d'une procédure d'addenda au PPA, ce dont la direction des travaux a informé l'architecte par courrier du 14 mai 2007. Aucun de ces courriers ne mentionnait, ni même évoquait la démolition de l'immeuble, pas plus que ne le faisaient les contrats de bail à loyer signés le 12 novembre 2007, qui garantissaient indirectement aux « futurs locataires des locaux vacants et à construire » la mise à disposition des places de parc intérieures louées par l'intimée.

Ces éléments n'établissent pas l'existence d'un projet suffisamment élaboré, étant précisé que la mise en œuvre d'une procédure de modification d'un plan d'affectation n'est à l'évidence pas suffisante à elle seule.

Certes, il existe un avant-projet du 15 août 2008, mais il n'a pas été produit par l'appelante. Quant aux règlements des projets des 26 février 2009 et 17 novembre 2010, ils prévoyaient que le plan avait pour but la transformation et l'extension du bâtiment, et non sa démolition, même si leur article respectivement 4 et 5 réservaient la possibilité d'une démolition et reconstruction. La démolition et la reconstruction du bâtiment ne sont apparues parmi les buts de l'addenda qu'à partir du projet du 6 juin 2011, qui plus est uniquement en alternative à la transformation et à l'extension. Certes, D._____ a, dans son courrier du 8 septembre 2011 à la direction des travaux, exposé que ses intentions étaient soit la reconstruction totale de l'immeuble, soit la construction du 2^{ème} au 7^{ème} étages de logements para-hôteliers ou hôteliers (pièce 120

du bordereau produit le 15 mai 2012) ; toutefois, le bail du 8 juin 2004 portait sur des locaux aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage, de sorte qu'on ne saurait considérer sans plus amples précisions que la présence des locataires compliquerait les travaux de manière significative. Ce n'est que le 24 juillet 2012 que les architectes de D._____ ont informé la commune de l'intention de leurs mandants de démolir le bâtiment et d'en construire un nouveau.

Au surplus, il ressort clairement de la lettre du 10 octobre 2008 que les parties étaient en pourparlers transactionnels pour le rachat par L._____ de l'immeuble, juste après la résiliation. Peu importe de savoir qui a approché l'autre et si, comme l'affirme l'appelante, l'intimée était de mauvaise foi en se déclarant intéressée par l'acquisition de l'immeuble ou prête à quitter l'immeuble contre paiement d'un montant forfaitaire. Même si ces allégations étaient établies, il n'en demeurerait pas moins que lors de la résiliation du bail les projets de transformation de l'immeuble étaient loin d'être aboutis et que les locataires ne pouvaient guère imaginer quels travaux les toucheraient individuellement.

Dans ces circonstances, il y a lieu de considérer que les faits postérieurs à la résiliation du 5 août 2008 ne permettent pas non plus de retenir que lors de celle-ci la propriétaire disposait d'un projet suffisamment élaboré pour justifier le congé. Il s'ensuit que, comme les premiers juges l'ont retenu, le congé, prématuré, contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO et doit donc être annulé.

5. En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer et n'ayant par conséquent pas encouru de frais pour la procédure d'appel (cf. art. 95 al. 2 CPC).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 6'700 fr. (six mille sept cents francs), sont mis à la charge de l'appelante U. _____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 1^{er} septembre 2015

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 Philippe Ciocca, avocat (pour U. _____),
- Me Carole Wahlen, avocate (pour D. _____),

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 :

- Tribunal des baux.

Le greffier :