

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 28 octobre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Bendani et Crittin Dayen
Greffière : Mme Pache

Art. 271 al. 1, 272 al. 1 et 2, 272b al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **D.**_____ **SA**, à Lausanne, contre le jugement rendu le 6 septembre 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **E.**_____, à Lausanne, **J.**_____, à Lausanne, **G.**_____, à Lausanne, **K.**_____, à Lausanne, **B.**_____, à Lausanne, **T.**_____, à Lausanne, et **X.**_____, à Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 6 septembre 2012, dont les motifs ont été envoyés le 5 avril 2013 aux parties, le Tribunal des baux a prononcé que la résiliation de bail signifiée par la défenderesse D. _____ SA au demandeur J. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 3,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, est annulée (I), que la résiliation de bail signifiée par la défenderesse à la demanderesse E. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 2,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, est annulée (II), que les résiliations de bail signifiées par la défenderesse à la demanderesse G. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 3,5 pièces au 3^{ème} étage et la place de parc extérieure n° 2 à l'avenue [...], à Lausanne, sont annulées (III), que la résiliation de bail signifiée par la défenderesse aux demandeurs K. _____ et T. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 3,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, est annulée (IV), que les résiliations de bail signifiées par la défenderesse au demandeur B. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée et la place de parc extérieure n° 4 à l'avenue [...], à Lausanne, sont annulées (V), que les résiliations de bail signifiées par la défenderesse à la demanderesse X. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 2,5 pièces au 4^{ème} étage et le garage individuel n° 2 à l'avenue [...], à Lausanne, sont annulées (VI), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (VII) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (VIII).

En droit, les premiers juges ont considéré que le projet de travaux de rénovation de la défenderesse n'était pas arrivé à maturité et ne présentait pas de réalité tangible même plusieurs mois après la notification des congés litigieux. Ces congés étaient contraires à la bonne foi au motif qu'ils n'étaient pas justifiés par un intérêt effectif digne de

protection de la bailleresse, de sorte qu'ils devaient être annulés en application de l'art. 271 al. 1 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220).

B. Par acte du 7 mai 2013, D. _____ SA a interjeté appel du jugement précité, concluant, sous suite de frais, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail qu'elle a notifiée à J. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 3,5 pièces au 4^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, est valable, que la résiliation de bail notifiée par la bailleresse à E. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 2,5 pièces au 1^{er} étage de l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, est valable, que les résiliations de bail qu'elle a notifiées à G. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 3,5 pièces au 3^{ème} étage de l'immeuble et une place de parc extérieure n° 2 à l'avenue [...], à Lausanne, sont valables, que la résiliation de bail qu'elle a notifiée à K. _____ et T. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 3,5 pièces au 5^{ème} étage de l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, est valable, que les résiliations de bail qu'elle a notifiées à B. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 2,5 pièces au rez-de-chaussée et une place de parc extérieure n° 4 à l'avenue [...], à Lausanne, sont valables, que les résiliations de bail qu'elle a notifiées à X. _____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, en relation avec un appartement de 2,5 pièces au 4^{ème} étage et un garage individuel n° 2 à l'avenue [...], à Lausanne, sont valables, et subsidiairement au renvoi de la cause au Tribunal des baux pour compléter l'état de fait sur les points essentiels. L'appelante a produit un onglet de pièces sous bordereau et a requis plusieurs mesures d'instruction.

Par réponse du 31 juillet 2013, J. _____ a conclu au rejet de l'appel. Il a produit une pièce.

Par réponse du 26 août 2013, E._____, G._____, B._____, T._____, K._____ et X._____ ont également conclu au rejet de l'appel. Ils ont produit un onglet de pièces sous bordereau.

L'appelante a déposé une réplique le 12 septembre 2013.

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

1. La défenderesse D._____SA est une société anonyme, inscrite au Registre du commerce depuis le 29 juillet 1948, dont le but est "opérations immobilières". Elle a notamment pour administrateur avec signature collective à deux N._____.

La défenderesse est liée par les contrats suivants portant sur des objets de l'immeuble sis à l'avenue [...], à Lausanne :

- un bail du 2 novembre 1964, ayant pris effet le 15 novembre 1964, portant sur un appartement de deux pièces et demi au 4^{ème} étage au loyer mensuel de 683 fr. plus charges, ainsi qu'un bail ayant trait au garage individuel n°2, dont le loyer est de 160 fr. par mois, la locataire de ces biens étant X._____;

- un bail du 18 avril 1974, ayant pris effet le 1^{er} juillet 1974, portant sur un appartement de deux pièces et demi au 1^{er} étage au loyer mensuel de 400 fr. plus charges, dont la locataire est E._____;

- un bail du 10 septembre 1992, ayant pris effet le 16 septembre 1992, portant sur un appartement de trois pièces et demi au 4^{ème} étage au loyer mensuel de 942 fr., plus charges, dont le locataire est J._____. Les termes de congé de ce bail ont été modifiés par le bailleur le 16 mars 1998 en ce sens que chacune des parties avait désormais la faculté de résilier le bail en observant le délai de congé pour chaque fin d'un mois, hormis le 31 décembre;

- un bail ayant pris effet le 16 juillet 1999 portant sur un appartement de trois pièces et demi au 5^{ème} étage au loyer de 1'080 fr. plus charges, dont les locataires sont T. _____ et K. _____;

- un bail du 23 mai 2000, ayant pris effet le 16 juin 2000, portant sur un appartement de trois pièces et demi au 3^{ème} étage au loyer mensuel de 1'150 fr. plus charges, ainsi qu'un bail du 2 mai 2005, avec effet au 1^{er} août 2005, ayant trait à la place de parc extérieure n° 2, dont le loyer est de 60 fr. par mois, la locataire de ces biens étant G. _____;

- un bail du 9 février 2005, ayant pris effet le 1^{er} mars 2005, portant sur un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée au loyer mensuel de 980 fr. plus charges, ainsi qu'un bail du même jour ayant trait à la place de parc extérieure n°4, dont le loyer est de 60 fr. par mois, le locataire de ces biens étant B. _____.

2. Par formule officielle du 3 octobre 2011, la défenderesse, représentée par la gérance R. _____ SA, a résilié l'intégralité des baux précités pour le 31 mars 2012. Le motif du congé a été communiqué aux demandeurs en ces termes: "transformation générale du bâtiment et agrandissement Voir documents d'accompagnement joints". Les indications suivantes ont été fournies dans un courrier du même jour :

"(...) nous vous informons que la société propriétaire a finalisé l'étude relative à la modernisation et la transformation de l'immeuble que vous habitez. Le rapport définitif conclut à sa rénovation complète et au demeurant indispensable, à laquelle se conjugue l'extension des volumes avec une nouvelle construction qui permettra de mettre sur le marché des logements supplémentaires.

L'opération projetée au printemps 2013 prévoit des interventions très lourdes sur les structures du bâtiment, outre le remplacement de toutes les installations techniques (sanitaires, chauffage et installations électriques), ainsi que l'isolation. La bailleuse est ainsi contrainte de mettre fin à votre bail pour l'échéance du 31.03.1012 (...)".

Selon une lettre adressée le 7 décembre 2011 par la société qui gère la défenderesse, soit [...] SA, au conseil de celle-ci, l'architecte terminait de préparer les dossiers nécessaires avant de les adresser au maître de l'ouvrage pour signature. Le 22 décembre 2011, les plans établis par le bureau d'architectes D._____Sàrl et le bureau d'ingénieurs et géomètres [...] SA ont été remis à l'Office communal de la police des constructions, selon timbre appliqué sur la première page de ceux-ci. Il ressort de ces plans que le projet consiste notamment à créer une extension de l'immeuble du côté Ouest avec une modification de la configuration des appartements présents actuellement au rez et à chacun des cinq étages de l'immeuble.

Un courrier envoyé le 15 mai 2012 par l'Office communal de la police des constructions de la Ville de Lausanne au bureau d'architectes précité, avait la teneur suivante :

"(...)

Transformations intérieures et extérieures, agrandissement, création de 4 garages, abri vélos/conteneurs et place de jeux

Monsieur,

Nous vous confirmons, suite à la séance du 25 janvier 2011, relative à l'objet cité en titre, que le préavis de M. [...], chef du service d'urbanisme et de Mme [...], déléguée à la protection du patrimoine bâti, est négatif pour votre projet.

En effet, les transformations prévues compromettent l'aspect et le caractère du quartier et du bâtiment existant, qui figure en note *3* au recensement architectural, compris dans un ensemble bâti, entouré de jardins historiques (articles 69-73 du Plan général d'affectation - PGA et 86 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions - LATC).

Dès lors, nous vous informons que nous renonçons à le soumettre à l'enquête publique.

Toutefois, si vous souhaitez - malgré son aspect non réglementaire évident - le soumettre tout de même à l'enquête publique, nous attirons votre attention sur le fait que nous ne pourrions formuler qu'un préavis négatif à la Municipalité le concernant.

Une décision municipale vous ouvrirait cependant les voies du recours auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal afin de faire exercer vos droits.

Malgré le préavis négatif précité, nous relevons que votre dossier a fait l'objet d'un examen approfondi de la part des différents services communaux concernés, ces derniers relèvent que des corrections doivent y être apportées, si vous désirez comme mentionné plus haut, le soumettre à l'enquête publique conformément à l'article 109 LATC. Vous voudrez bien dès lors le compléter selon la liste ci-jointe.

Sont réservés:

- l'examen du dossier corrigé;
- le résultat de l'enquête publique;
- l'examen de conformité du projet, notamment l'application de l'article 30 alinéa 2 PGA pour le nombre d'ouvertures en toiture de la façade Sud du bâtiment existant;
- la détermination de la Centrale des autorisations spéciales (CAMAC);
- la décision municipale sur l'octroi du permis de construire.

Afin que nous puissions donner la suite qu'il convient à cette affaire, nous vous saurions gré de bien vouloir nous renseigner sur vos intentions. (...)"

3. Par demande adressée au Tribunal des baux le 7 mai 2012, le demandeur J._____ a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, contre la défenderesse D._____SA:

- I.** Le congé adressé à J._____ le 3 octobre 2011 par D._____SA, représentée par R._____SA est nul et de nul effet.
- II.** Subsidiairement le congé adressé à J._____ le 3 octobre 2011 par D._____SA, représentée par R._____SA est annulé.
- III.** Plus subsidiairement, une première prolongation du bail d'une durée de quatre ans est accordée au demandeur J._____."

Par demande adressée au Tribunal des baux le 7 mai 2012, les demandeurs E._____, G._____, K._____, T._____, B._____ et X._____ ont pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens, contre la défenderesse:

Principalement:

- I.-** Les congés datés du 3 octobre 2011 notifiés aux demandeurs E._____, G._____, B._____, T._____ et K._____, et X._____ par la défenderesse D._____SA, pour le 31 mars 2012, sont annulés.

Subsidiairement:

- II.-** Les baux des demandeurs E._____, G._____, B._____, T._____ et K._____, et X._____ portant sur les appartements qu'ils occupent

avenue [...], à 1005 Lausanne, sont prolongés pour une durée de quatre ans."

La défenderesse n'a pas procédé.

Le 7 juin 2012, les causes introduites selon les requêtes précitées ont été jointes en vue d'une instruction et d'un jugement communs.

L'audience de jugement a eu lieu le 6 septembre 2012 en présence des parties, assistées de leur conseil respectif. Un témoin, N._____, a été entendu à cette occasion. Ses déclarations ont été intégrées au présent état de fait dans la mesure où elles étaient corroborées par d'autres éléments du dossier et où elles n'étaient pas contestées par les parties, les paroles de ce témoin devant être appréciées avec la plus grande réserve s'agissant d'un organe de la défenderesse.

4. Il ressort du témoignage de N._____, qui n'est pas contesté sur ce point, qu'en date du 7 septembre 2012, les responsables de la défenderesse ont eu un rendez-vous concernant leur projet avec des représentants de l'Office communal de la police des constructions de la Ville de Lausanne, en présence d'un responsable de [...].

Le 20 décembre 2012, D._____Sàrl a informé l'Office communal de la police des constructions que nonobstant son intention de formuler un préavis négatif à la Municipalité, la défenderesse avait décidé de mettre le projet à l'enquête. L'office concerné a dès lors été prié de mettre le dossier à l'enquête publique, étant précisé que selon le bureau d'architectes, il avait été corrigé conformément aux remarques contenues dans le courrier du 15 mai 2012. A cette correspondance était joint l'entier du dossier, qui a été réceptionné ce même jour par l'office concerné.

Par courriel du 20 décembre 2012, [...], du bureau d'architectes D._____Sàrl, a notamment transmis à [...] SA le bulletin de livraison du dossier remis le même jour à l'Office de la police des constructions.

Il ressort d'un courrier adressé le 7 mai 2013 à l'Office de la police des constructions par D._____Sàrl que celle-ci a pris acte du fait que, selon un téléphone du jour précédent, la mise à l'enquête du dossier en question pourrait débiter le 24 mai 2013. Le bureau d'architectes a donc confirmé qu'une entreprise ad hoc serait en mesure de poser les gabarits le 23 mai 2013, l'enquête publique pouvant effectivement débiter à la date prévue.

Les demandeurs E._____, G._____, B._____, T._____, K._____ et X._____ ont fait opposition à la demande de permis de construire précitée le 24 juin 2013. J._____ a fait de même par courrier du même jour. Au final, le projet de la défenderesse a suscité cent trente-deux oppositions.

5. X._____, âgée de 88 ans, est locataire de son appartement depuis 49 ans. Elle l'a occupé durant de nombreuses années avec son époux, qui est depuis lors décédé. Elle bénéficie de l'AVS ainsi que d'une rente de veuve, pour un montant mensuel total d'environ 4'600 francs. Il ressort de sa décision de taxation 2011 qu'elle dispose d'une fortune imposable de 285'000 francs. Selon le Dr [...], spécialiste FHM en médecine interne, la situation de santé de la prénommée nécessite un traitement régulier et une surveillance clinique suivie, étant précisé que les déplacements de sa patiente se font avec une difficulté croissante.

E._____, qui est locataire de son appartement depuis environ 39 ans, est âgée de 74 ans et se trouve dans un état de santé très précaire. Elle souffre de lombalgies chroniques, de douleurs chroniques à la hanche gauche, de douleurs à la hanche droite, d'ostéoporose avancée ainsi que d'un état dépressif. L'intéressée éprouve d'importantes difficultés à se déplacer, même avec l'assistance d'une canne. Selon un

courrier du 24 avril 2012 du Dr [...], spécialiste FMH en chirurgie orthopédique, E. _____ n'était pas apte, d'un point de vue médical, à supporter un déménagement. Enfin, elle ne dispose que d'une rente AVS et d'une rente LPP de faible montant, de sorte qu'elle bénéficie des prestations complémentaires. Selon sa décision de taxation 2011, elle dispose d'une fortune imposable de 16'000 francs.

G. _____ est une mère célibataire, qui élève seule son fils de quatre ans. Elle vit dans son appartement de l'avenue [...] depuis 13 ans. Selon une attestation médicale du 25 mai 2012, rédigée par le Dr [...], elle a vécu "des moments extrêmement difficiles" et "s'est remise après des difficultés significatives et des situations familiale et professionnelle difficiles", de sorte que l'expulsion rapide de son appartement ne serait pas sans poser de problèmes. Après une période de chômage d'une année due à un burn-out, elle a retrouvé un emploi depuis le 4 juin 2012 auprès de la société [...] Sàrl pour un salaire mensuel brut de 4'000 francs. Selon sa déclaration d'impôts 2011, elle dispose d'une fortune imposable de 230'000 francs.

J. _____ est locataire de son logement depuis 21 ans. Il travaille auprès de la société [...] SA et réalise un salaire mensuel net de 3'350 francs. Il fait l'objet d'une saisie de salaire de l'office des poursuites compétent.

T. _____, âgée de 73 ans, est locataire de son appartement depuis 14 ans. Elle bénéficie d'une rente AVS et de prestations complémentaires à hauteur de 2'690 fr. par mois au total. Sa décision de taxation 2010 fait état d'une fortune imposable de 17'000 francs. Il ressort d'un certificat médical du 27 avril 2012 établi par le Dr [...], médecin généraliste, que l'intéressée a depuis des années un état de santé très fragile, chroniquement déficitaire pour cause de maladie digestive incurable, impliquant un régime sévère avec des produits spécifiques. Selon le Dr [...], le stress dû à la pression de devoir se reloger a engendré chez sa patiente une aggravation de la symptomatologie usuelle avec ulcère de stress en sus de sorte que, pour ces raisons de santé,

contraignantes, T._____ doit pouvoir compter sur une prolongation conséquente de son bail afin d'avoir la moindre chance de se reloger décentement et de faire diminuer son état de stress, qui aggrave sa pathologie.

B._____, âgé de 57 ans, a été victime d'un grave accident en juin 2009. Cet accident a engendré plusieurs périodes d'incapacité de travail partielle ou totale. En effet, depuis le 2 novembre 2010, le demandeur est en incapacité de travail à 100 %. Selon sa déclaration d'impôts 2011, il a perçu des revenus d'environ 5'120 fr. par mois, étant précisé qu'il n'a pas de fortune. Selon une correspondance du 8 septembre 2011 du Dr [...], spécialiste FMH ORL, le demandeur souffre d'une surdité de perception bilatérale de degré moyen sur presbyacousie et possible traumatismes sonores d'origine professionnelle, de sorte que son déficit d'audition est d'environ 30 % à droite et 40 % à gauche, situation uniquement susceptible de s'améliorer grâce à un appareillage auditif. Le 8 mars 2011, l'Office AI a par ailleurs considéré qu'aucune mesure de réadaptation d'ordre professionnel n'était possible en raison de l'état de santé de l'assuré et a décidé d'examiner son droit à une rente. Par courrier du 28 juin 2012, [...] a informé B._____ de ce qu'elle mettait fin au paiement des soins médicaux et de l'indemnité journalière avec effet au 31 août 2012 et qu'aux termes de l'art. 19 al. 1 LAA (loi sur l'assurance-accidents du 20 mars 1981, RS 832.20), le droit à une rente d'invalidité prenait naissance dès qu'il n'y avait plus lieu d'attendre de la continuation du traitement médical une sensible amélioration de l'état de l'assuré et que les mesures de réadaptation de l'AI (assurance-invalidité) avaient été menées à terme.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente dépasse 10'000 francs (art. 308 al. 2 CPC).

La valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 francs. Formé en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance, l'appel est recevable.

2. a) L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). Il offre à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC). Celle-ci 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 129, spéc. 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135).

b) En l'état, il convient d'examiner au préalable la question de la recevabilité des pièces nouvelles produites par les différentes parties.

L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits

nouveaux (Jeandin, CPC commenté, op. cit., n. 5 ad art. 316 CPC). L'art. 316 al. 3 CPC ne confère pas à l'appelant un droit à la réouverture de la procédure probatoire et à l'administration de preuves. L'instance d'appel peut rejeter la requête de réouverture de la procédure probatoire et d'administration d'un moyen de preuve déterminé si l'appelant n'a pas suffisamment motivé sa critique de la constatation de fait retenue par la décision attaquée. Elle peut également refuser une mesure probatoire en procédant à une appréciation anticipée des preuves, lorsqu'elle estime que le moyen de preuve requis ne pourrait pas fournir la preuve attendue ou ne pourrait en aucun cas prévaloir sur les autres moyens de preuve déjà administrés par le tribunal de première instance, à savoir lorsqu'il ne serait pas de nature à modifier le résultat des preuves qu'elle tient pour acquis (cf. ATF 131 III 222 c. 4.3; ATF 129 III 18 c. 2.6). Si l'instance d'appel doit procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou instruire à raison de faits nouveaux, son pouvoir sera limité par les restrictions de l'art. 317 CPC (Jeandin, op. cit., n. 9 ad art. 316 CPC).

Selon cette disposition, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., JT 2010 III 115, p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ibidem, pp. 136-137).

Il faut rappeler que le motif du congé a été communiqué aux intimés par formules officielles du 3 octobre 2011 en ces termes : "transformation générale du bâtiment et agrandissement. Voir documents d'accompagnement joints". Lors de la procédure de première instance, l'appelante, qui n'a pas déposé d'écriture, n'a rien allégué au sujet de son projet.

Les premiers juges ont retenu qu'au jour où les résiliations ont été données, aucune demande de permis de construire n'avait été déposée auprès des autorités compétentes. Les mesures d'instruction ordonnées par la Présidente du Tribunal des baux ont révélé qu'un bureau d'architectes était en train de préparer les documents nécessaires au projet de construction et de rénovation de l'immeuble et qu'un préavis négatif avait été notifié le 15 mai 2012 par l'Office communal de la police des constructions. Il était indiqué dans ce préavis que des corrections devaient être apportées au dossier s'il voulait être soumis à l'enquête publique conformément à l'art. 109 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985, RSV 700.11). En outre, il est apparu qu'un rendez-vous avait été fixé avec l'Office communal de la police des constructions pour le 7 septembre 2012, soit le lendemain de l'audience de jugement, afin que la bailleresse puisse faire valoir son point de vue s'agissant de la correspondance du 15 mai 2012.

Au vu de ces éléments, il n'est pas possible de dire qu'aucune démarche n'a été entreprise pour concrétiser le projet évoqué comme motif de congé. D'ailleurs, le fait qu'un rendez-vous ait été fixé, certes postérieurement à l'audience de jugement, est évocateur. Il montre que l'appelante cherchait à clarifier la situation et à faire avancer la procédure en cours.

On ne saurait également dire que la procédure d'enquête aurait pu être initiée pendant la procédure de première instance, dès lors que ce type de procédure nécessite la préparation de dossiers et autres formalités qui sont susceptibles de se prolonger sur plusieurs mois. Cela se justifiait d'autant plus en l'état qu'un préavis négatif avait été communiqué en mai 2012 avec une liste précise des modifications à apporter. Le suivi du dossier a du reste été établi par la prise d'un rendez-vous avec l'office compétent pour septembre 2012.

Au regard de ce qui précède, les pièces nouvelles n° 103 à 106, produites par l'appelante et qui se rapportent au dépôt du dossier de mise à l'enquête en décembre 2012, sont recevables, dès lors qu'elles

sont postérieures au jugement entrepris et ne pouvaient être produites en cours de procédure de première instance. Il en va de même de la pièce n° 107, soit l'extrait du registre du commerce de l'appelante, dès lors qu'il s'agit d'une donnée qui constitue un fait notoire dont la Cour de céans peut tenir compte d'office (ATF 129 III 167 c. 2.2).

Pour les mêmes raisons que celles évoquées ci-dessus s'agissant des pièces nouvelles n° 103 à 106, celles produites par les parties intimées sont également recevables.

Le contenu de ces pièces a été intégré dans l'état de fait, dans la mesure utile.

3. a) L'appelante prétend que les résiliations dûment notifiées ne contreviennent pas aux règles de la bonne foi.

b) Dans un bail à durée indéterminée, chacun est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO), respectivement lorsqu'elle est donnée dans les cas énoncés à l'art. 271a CO.

L'art. 271 CO prohibe le congé purement chicanier, ne répondant à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, dont le motif n'est qu'un prétexte (ATF 138 III 59 c. 2.1 p. 62; ATF 136 III 190 c. 2 p. 192). Pour dire si un congé est ou non abusif, il faut connaître le motif réel de la résiliation, dont la constatation relève de l'établissement des faits (ATF 136 III 513 c. 2.3 p. 515; ATF 136 III 190 c. 2 p. 192).

Le congé doit être motivé si l'autre partie le demande (art. 271 al. 2 CO). L'absence de motivation ou une motivation mensongère n'affecte pas en soi la validité du congé. Toutefois, elle peut être un indice que le congé ne poursuit aucun intérêt digne de protection (ATF 125 III

231 c. 4b). Est ainsi contraire à la bonne foi la résiliation fondée sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 138 III 59 c. 2.1 p. 62; ATF 135 III 112 c. 4.1; ATF 120 II 31 c. 4a).

La résiliation du bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 c. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires.

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 c. 2.6, in MRA 2011 p. 59; cf. également TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3, in mp 2005 p. 172, rés. in DB 2006 p. 40, suivi d'un commentaire de Laura Jacquemoud Rossari; TF 4A_726/2012 du 30 avril 2013, c. 1.2).

Ainsi, le Tribunal fédéral a rappelé dans l'arrêt précité (4A_726/2012) que le problème se pose de la façon suivante :

- soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet envisagé se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. S'il échoue dans cette preuve, le congé doit être considéré comme conforme à la bonne foi;
- soit le motif invoqué n'est qu'un prétexte, ce qui appelle en principe la conclusion que le congé est abusif. Un pronostic défavorable

quant à la faisabilité du projet peut être l'un des indices que le motif invoqué n'est qu'un prétexte.

Pour déterminer si un congé est contraire aux règles de la bonne foi, il faut se fonder sur son motif réel, dont la constatation relève des faits (ATF 136 III 513 c. 2.3; ATF 136 III 552 c. 4; TF 4A_225/2012 du 20 juillet 2012 c. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 109 II 53 c. 3b p. 156; TF 4A_383/2012 du 9 octobre 2012 c. 3). Il n'existe toutefois aucun principe juridique qui interdirait de prendre en compte des faits postérieurs en vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 c. 2.1.6).

c) Sur la base des pièces figurant au dossier, il est clairement établi que la volonté de l'appelante était d'entreprendre des travaux de diverses natures sur l'immeuble litigieux. Les éléments postérieurs aux résiliations des baux, soit la réalisation de plans d'architecte, les discussions entreprises avec les services compétents de même que la constitution et le dépôt du dossier de mise à l'enquête, permettent d'attester de la réalité de ce projet. Les oppositions formées audit projet témoignent également de sa réalité et des contestations qu'il suscite.

Il faut également relever que la résiliation n'est pas conditionnée, selon la jurisprudence, à l'octroi des autorisations administratives. Il importe dès lors peu qu'aucune autorisation au sens de la LDTR (loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation du 4 mars 1985, RSV 840.15) n'ait été demandée et que l'on ignore à ce stade quel sera le résultat de la mise à l'enquête. Les premiers juges se bornent du reste à indiquer qu'il est "très vraisemblable" que le projet ne pourra pas être réalisé sans l'autorisation du Service de l'économie, du logement et du tourisme, sans qu'aucune certitude sur un éventuel refus ne soit évoquée.

Ainsi, il y a lieu de retenir que le motif de congé réel est bien lié au projet de transformation invoqué et que les parties intimées n'ont pas démontré - comme cela leur incombait - que le projet se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. Les premiers juges ne l'affirment du reste pas, puisqu'ils se contentent de dire que "la faisabilité du projet au regard du droit public est fortement douteuse", ce qui n'équivaut pas à la certitude requise par la jurisprudence fédérale. Il n'est en tous cas pas possible de déduire des oppositions formulées contre la mise à l'enquête que le projet se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. Le contenu de la lettre de l'Office communal de la police des constructions du 15 mai 2012 n'est par ailleurs d'aucun secours aux intimés, dès lors que la possibilité était offerte à l'appelante de corriger son dossier, ce qu'elle semble avoir fait dans le cadre du dépôt de son dossier de mise à l'enquête.

Au surplus, le jugement entrepris retient qu'en sus des travaux d'agrandissement de l'immeuble, des travaux d'assainissement relatifs au bâtiment existant seraient réalisés, sans qu'il ne soit établi que de tels travaux puissent être effectués en maintenant les locataires sur place. Les déclarations de l'un des organes de la société ne permettent en tous cas pas de l'affirmer. Quoi qu'il en soit, cela ne constitue pas une exigence posée par la jurisprudence, puisqu'il suffit que le congé soit motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, une telle nécessité n'ayant d'ailleurs pas été remise en cause.

En vertu de la jurisprudence précitée, les congés donnés aux différents locataires doivent être considérés comme conformes à la bonne foi. Le dépôt du dossier auprès de l'office communal de la police des constructions le 22 décembre 2012 ainsi que la suite donnée par cet office à ce dossier attestent également de la réalité du motif invoqué.

4. a) En application de l'art. 273 al. 5 CC, lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulabilité du congé, elle doit

examiner d'office si le bail peut être prolongé. Pour que la prolongation des baux d'habitation ou de locaux commerciaux puisse être admise, il faut que le contrat ait été valablement résilié et que la prolongation se justifie, ce qui suppose qu'il n'y ait aucune cause d'exclusion (art. 272a CO), comme en l'espèce, et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1er CO; Tercier/Favre, Les contrats spéciaux, 4^{ème} éd., 2009, n. 2762 p. 406). Ces dispositions s'appliquent également devant l'autorité d'appel, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion subsidiaire à cet égard (CACI 6 septembre 2013/458 et les réf. citées).

L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1).

b) 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 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, SJ 1991, 2, DB 1993, 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF précité). La loi permet deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre, op. cit., n. 2776 p. 408).

La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, 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 (CdB

2001, 41). L'art. 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances. Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé), familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. c et d CO). D'autres sont liées au contrat : durée, contenu, conditions de la conclusion (art. 272 al. 2 litt. a et b CO). D'autres, enfin, à des faits extérieurs : situation tendue du marché local, possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Il incombe au locataire de prouver les circonstances pénibles (Conod, La protection du locataire en matière de congés, in 15^{ème} séminaire sur le droit du bail, 2008, n. 14 ad art. 272 CO ; CACI 7 janvier 2013/1). 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 logement et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2 ; DB 1993, 9; Tercier/Favre, op. cit., n. 2764 p. 406). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier/Favre, op. cit., n. 2767 p. 407 et réf.; Lachat, op. cit., pp. 500 ss; Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 46 ss p. 704 ; Engel, Contrats de droit suisse, 2^{ème} éd., 2000, pp. 211 ss).

Le bail d'habitations peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO).

c) En l'espèce, les locataires ont pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail de quatre ans dans leurs demandes du 7 mai 2012, mais ils ne l'ont pas fait dans leurs réponses sur appel des 31 juillet et 26 août 2013. Le dossier contient néanmoins de nombreux éléments sur la situation personnelle des intimés puisqu'en première instance, ils ont été invités à produire toutes pièces de nature à établir les conséquences pénibles de la fin du bail et les démarches de relocation, si bien que l'autorité d'appel est en mesure de statuer sur les prolongations requises.

Les intimés X._____, G._____, E._____, T._____ et B._____ ont établi qu'ils rencontraient d'importants problèmes de santé. En particulier, X._____, qui est âgée de 88 ans, a besoin d'un traitement régulier et fait l'objet d'une surveillance clinique suivie, étant précisé qu'elle a de la difficulté à se déplacer. G._____ a vécu "des moments extrêmement difficiles" et "s'est remise après des difficultés significatives et des situations familiale et professionnelle difficiles". Quant à E._____, elle est âgée de 74 ans et souffre de lombalgies chroniques, de douleurs chroniques à la hanche gauche, de douleurs à la hanche droite, d'ostéoporose avancée ainsi que d'un état dépressif. Elle éprouve également d'importantes difficultés de déplacement. T._____ a une santé très fragile, chroniquement déficitaire pour cause de maladie digestive incurable. En outre, le stress dû à la pression de devoir se reloger a engendré chez elle une aggravation de la symptomatologie usuelle avec ulcère de stress en sus. Enfin, B._____ a eu un grave accident en 2009, dont il subit encore les conséquences à l'heure actuelle, puisque l'intervention de l'assurance-accident a pris fin au bénéfice de celle de l'assurance-invalidité.

E._____ ne dispose que d'une rente AVS ainsi que d'une rente LPP de faible montant et bénéficie des prestations complémentaires, de sorte que sa situation financière est précaire. Il en va de même s'agissant de J._____, qui réalise un salaire mensuel net très modeste et qui fait au surplus l'objet de saisies de salaire de la part de l'office des poursuites, mais également s'agissant de B._____, qui n'est plus en mesure de travailler et bénéficie selon toute vraisemblance d'une rente AI. Ces personnes ne disposent ainsi pas du profil idéal pour trouver un nouveau logement.

Au surplus, X._____ occupe son appartement à l'avenue [...] depuis près de 50 ans. Quant à E._____, cela fait presque 40 ans qu'elle y réside. J._____ habite dans l'immeuble depuis plus de 20 ans et G._____, qui élève seule son fils de quatre ans, y vit depuis 13 ans. Quant aux concubins T._____ et K._____, ils résident dans l'immeuble

depuis 14 ans. Le dernier arrivé, B._____, est quant à lui locataire de son appartement depuis près de 8 ans.

Il faut également tenir compte du fait, notoirement connu, que le marché de l'immobilier en région lausannoise est particulièrement difficile et qu'il y a pénurie de biens, notamment s'agissant de ceux dont les loyers sont modérés.

Enfin, on relèvera qu'au vu du nombre d'oppositions formées au projet de l'appelante, la procédure de mise à l'enquête devrait prendre un certain temps, de sorte que celle-ci n'a pas d'intérêt majeur à une restitution rapide des locaux. Ainsi, compte tenu de tous les éléments qui précèdent, il convient d'accorder à l'ensemble des locataires une prolongation maximale de quatre ans, soit jusqu'au 31 mars 2016.

5. a) En définitive, l'appel est admis et le jugement réformé en ce sens que les résiliations de baux signifiées par D._____SA à J._____, E._____, G._____, K._____ et T._____, B._____, X._____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012 sont valables, et que les contrats de baux liant D._____SA à J._____, E._____, G._____, K._____ et T._____, B._____, X._____, résiliés le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, sont prolongés d'une durée de quatre ans s'étendant jusqu'au 31 mars 2016.

b) L'appelante obtient gain de cause s'agissant de la validité des résiliations de baux, mais succombe sur la question de la prolongation de bail. Partant, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'012 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être mis à la charge de l'appelante à raison d'un cinquième, savoir 602 fr., et des intimés, solidairement entre eux, à raison de quatre cinquièmes, soit 2'410 fr. (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés doivent ainsi à l'appelante la somme de 2'410 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par cette dernière (art. 111 al. 2 CPC).

c) La charge des dépens est évaluée à 3'500 fr. pour chaque partie (art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010, RSV 270.11.6]), de sorte que, compte tenu de ce que les frais - comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) - doivent être mis à la charge de l'appelante à raison d'un cinquième et des intimés à raison de quatre cinquièmes, les intimés verseront en définitive, solidairement entre eux, à l'appelante la somme de 4'510 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (2'100 + 2'410).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
prononce :

- I. L'appel est admis.

- II. Il est statué à nouveau comme suit :
 - I. Les résiliations de baux signifiées par D._____SA à J._____, E._____, G._____, K._____ et T._____, B._____, X._____ le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012 sont valables.

 - II. Les contrats de baux liant D._____SA à J._____, E._____, G._____, K._____ et T._____, B._____, X._____, résiliés le 3 octobre 2011 pour le 31 mars 2012, sont prolongés d'une durée de quatre ans s'étendant jusqu'au 31 mars 2016.

 - III. Le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens.

- III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'012 fr. (trois mille douze francs), sont mis à la charge des intimés J._____, E._____, G._____, B._____, T._____ et K._____, X._____, solidairement entre eux, par 2'410 fr. (deux mille quatre cent dix francs), et à la charge de l'appelante D._____SA, par 602 fr. (six cent deux francs).
- IV. Les intimés J._____, E._____, G._____, B._____, T._____ et K._____, X._____, solidairement entre eux, doivent verser à l'appelante D._____SA la somme de 4'510 fr. (quatre mille cinq cent dix francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.
- V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 29 octobre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Philippe Conod (pour D. _____ SA),
- Me Eric Muster (pour J. _____);
- Me Carole Wahlen (pour E. _____, G. _____, K. _____, B. _____, T. _____ et X. _____).

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.

La greffière :