

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 14 mai 2014

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : M. Battistolo et Mme Crittin Dayen
Greffier : Mme Logoz

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

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **T.**_____, à Divonne-les-Bains (France), et **A.D.**_____, à Crissier, demanderesses, contre le jugement rendu le 17 juillet 2013 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelantes d'avec **R.**_____, **C.B.**_____, **A.B.**_____ et **B.B.**_____, tous à Lausanne, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 17 juillet 2013, dont la motivation a été adressée pour notification aux parties le 12 décembre 2013, le Tribunal des baux a annulé les résiliations de bail adressées le 25 juin 2012 par les demanderessees T._____ et A.D._____ aux défendeurs C.B._____ et R._____, avec effet au 1er octobre 2012, relatives à l'appartement de deux pièces que ces derniers occupent au 2e étage de l'immeuble sis [...] à [...] (I), annulé la résiliation de bail adressée le 25 juin 2012 par les demanderessees à la défenderesse A.B._____, avec effet au 1er octobre 2012, relative à l'appartement de cinq pièces que cette dernière occupe au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à [...] (II), annulé la résiliation de bail adressée le 25 juin 2012 par les demanderessees à la défenderesse B.B._____, avec effet au 1er octobre 2012, relative à l'appartement de trois pièces que cette dernière occupe au 1er étage de l'immeuble sis [...] à [...] (III), rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont retenu que les baux des défendeurs C.B._____ et R._____ et de la défenderesse B.B._____ avaient été résiliés au motif que d'importants travaux devaient être accomplis sur la chose louée, tandis que le bail de la défenderesse A.B._____ avait été résilié en raison du besoin urgent d'un proche parent d'utiliser la chose louée. Ils ont relevé que le proche en question, B.D._____, époux séparé de corps de la demanderesse A.D._____, devait quitter son appartement au mois de novembre 2012, et qu'à cette date les travaux prévus par les demanderessees n'auraient pas pu être terminés de sorte qu'il planait un doute non négligeable quant à la volonté réelle de celles-ci d'entreprendre les travaux d'envergure allégués. En outre, elles avaient déjà effectué des travaux dans deux appartements vides pour un montant de 3'000 fr. ; or, en entreprenant les travaux prévus, qui impliquaient une modification des plans des appartements, ces premiers travaux auraient été réalisés en vain et les demanderessees auraient perdu leur investissement. Le tribunal a dès lors inféré du

caractère manifestement antinomique des motifs invoqués à l'appui des différents congés qu'il n'existait aucun intérêt sérieux et digne de protection pour les demanderesses de mettre fin aux contrats de bail qui les liaient aux défendeurs, de sorte qu'il y avait lieu de considérer que les résiliations de bail contrevenaient à la bonne foi. Dans une motivation subsidiaire, les premiers juges ont constaté que même pris séparément, les motifs n'auraient pu légitimer les résiliations litigieuses. S'agissant du besoin urgent du logement pour y reloger un proche, ils ont relevé que depuis la résiliation signifiée à la défenderesse A.B._____, un appartement de trois pièces, soit une surface largement suffisante pour reloger B.D._____ et son fils, s'était libéré au 30 septembre 2012 dans le même l'immeuble. Pourtant, malgré l'urgence de son besoin de relogement, le prénommé n'avait, au jour du jugement, pas saisi cette opportunité de se reloger. S'agissant du besoin d'effectuer des travaux de rénovation, les premiers juges ont considéré qu'au vu de l'étendue des travaux allégués, notamment la modification des plans des appartements, l'on pouvait considérer que l'usage de la chose pendant leur réalisation entraînerait des complications techniques et organisationnelles importantes, de sorte qu'une évacuation des lieux pourrait se justifier, sans contrevenir aux règles de la bonne foi. Toutefois, ils ont constaté que les demanderesses n'avaient pas rendu tangible la réalité de leur projet de rénovation, eu égard aux opérations réalisées par l'architecte mandaté, qu'il n'était pas encore financé et que les entrepreneurs n'avaient pas encore été mandatés.

B. Par acte adressé le 15 janvier 2014 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, T._____ et A.D._____ ont formé appel contre le jugement précité en concluant principalement à sa réforme en ce sens que les résiliations de bail notifiées pour le 1er octobre 2012 sont valables, un délai de trente jours étant octroyé à A.B._____, C.B._____ et R._____, ainsi qu'à B.B._____ pour quitter leur logement. Subsidiairement, elles ont conclu à ce que la cause soit renvoyée au Tribunal des baux du canton de Vaud pour un nouveau jugement dans le sens des considérants.

Les appelantes ont produit un bordereau de pièces.

Par réponse du 17 avril 2014, A.B._____ et B.B._____ ont conclu au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué.

Par réponse du 1er mai 2014, C.B._____ et R._____ ont également conclu au rejet de l'appel.

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

1. T._____ et A.D._____ ont acquis en copropriété l'immeuble sis [...], à [...], selon acte de vente notarié du 5 mars 2012, inscrit au Registre foncier le lendemain.

L'immeuble, construit en 1927, est composé de cinq logements. Il comprend un appartement de cinq pièces au rez-de-chaussée ainsi que deux appartements de deux et trois pièces aux premier et deuxième étages.

2. A.B._____ est au bénéfice d'un bail à loyer portant sur l'appartement de cinq pièces sis au rez-de-chaussée, conclu oralement à une date indéterminée. Ce bail à loyer a pris effet le 1er mai 1970. Le loyer mensuel net est de 762 francs.

Selon contrat de bail à loyer du 1er mars 2006, B.B._____ est locataire d'un appartement de trois pièces sis au 1er étage de l'immeuble précité, pour un loyer mensuel net de 375 francs. Ce bail a commencé le 1er mars 2006 pour finir le 30 septembre 2006, se renouvelant ensuite aux mêmes conditions de six mois en six mois, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Selon contrat de bail à loyer du 1er mars 2006, C.B._____ est locataire d'un appartement de deux pièces sis au deuxième étage de l'immeuble précité, pour un loyer mensuel net de 279 francs. Ce contrat est soumis aux mêmes conditions de durée et de résiliation que celui de B.B._____. C.B._____ vit dans cet appartement avec son épouse R._____ et leur enfant.

3. Par formules officielles datées du 25 juin 2012, T._____ et A.D._____ ont résilié les baux susmentionnés pour le 1er octobre 2012.

Le congé adressé à A.B._____ était motivé comme suit :

« art. 261 al. 2 lit. a CO résiliation anticipée pour besoin propre urgent pour proches/alliés ».

Les notifications de résiliation de bail adressées à B.B._____, C.B._____ et R._____ comportaient l'indication suivante :

« résiliation ordinaire pour le prochain terme légal ou contractuel ».

4. A.B._____, B.B._____, C.B._____ et R._____ ont contesté ces congés en temps utile auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne.

Lors de l'audience de conciliation tenue par cette autorité le 2 octobre 2012, T._____ et A.D._____ ont expliqué résilier les baux en question en vue de la rénovation complète de l'immeuble qu'occupaient les locataires.

Le même jour, constatant l'échec de la conciliation, la Commission de conciliation a soumis aux parties une proposition de jugement prononçant, pour chaque requête, l'annulation de la résiliation contestée. En ce qui concerne A.B._____, la Commission a retenu que les bailleuses n'avaient pas fait la démonstration du bien-fondé du motif invoqué, qui s'avérait contradictoire avec leur projet de rénovation de

l'immeuble. S'agissant des locataires B.B._____, C.B._____ et R._____, elle a estimé qu'en dépit de l'état de vétusté reconnu du bâtiment, les bailleressees n'avaient pas rendu vraisemblable les motifs du congé et donc la réalité tangible du projet de rénovation.

5. Par requêtes séparées du 28 novembre 2012, T._____ et A.D._____ ont saisi le Tribunal des baux en prenant des conclusions individuelles pour A.B._____, B.B._____, C.B._____ et R._____ :

S'agissant de A.B._____, les conclusions sont les suivantes :

« 1. La présente demande est admise.

2. La résiliation de bail notifiée à Madame A.B._____ pour le 1er octobre 2012 est valable.

3. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

4. Les frais et dépens sont mis à la charge de Madame A.B._____. »

Les conclusions prises à l'endroit de B.B._____ et de C.B._____ et R._____ sont similaires.

Le 30 janvier 2013, le Tribunal des baux a prononcé la jonction des causes introduites selon les requêtes précitées en vue d'une instruction et d'un jugement commun.

6. a) Le 23 février 2013, A.B._____ et B.B._____ se sont déterminées en prenant, avec suite de dépens, les conclusions suivantes :

« I. Rejeter les conclusions prises au pied des Demandes déposée (sic) le 28 novembre 2012 par T._____ et A.D._____.

Reconventionnellement :

Principalement :

II. Les notifications de résiliation de bail adressées à A.B._____ et B.B._____ le 25 juin 2012 pour le 1er octobre 2012 sont annulées.

Subsidiairement :

III. Les baux de A.B._____ et B.B._____ portant sur les appartements qu'elles occupent sis [...] à [...] sont prolongés pour une durée de quatre ans à compter du 1er octobre 2012, soit jusqu'au 1er octobre 2016. »

b) Le 28 février 2013, C.B._____ et R._____ ont pris au pied de leur réponse les conclusions suivantes, avec suite de dépens :

« En tout état de cause

I. La demande déposée le 28 novembre 2012 par T._____ et A.D._____ est rejetée.

Principalement

II. Les résiliations de bail datées du 25 juin 2012 et notifiées aux défendeurs C.B._____ et R._____ pour le 1er octobre 2012 sont annulées.

Subsidiairement

III. Le bail des défendeurs C.B._____ et R._____ portant sur l'appartement qu'ils occupent [...], à [...], est prolongé pour une durée de quatre ans, soit jusqu'au 1er octobre 2016. »

c) Les parties, assistées de leur conseil respectif, ont été entendues à l'audience de jugement du 30 avril 2013.

Au cours de cette audience, le Tribunal des baux a procédé à l'audition des témoins K._____, architecte, H._____, monteur-électricien, I._____, installateur en chauffage, O._____, maçon, et B.D._____, consultant, époux séparé de corps d'A.D._____.

7. T._____ et A.D._____ ont exposé devant l'autorité de conciliation que la résiliation des baux était motivée par leur intention de rénover entièrement l'immeuble dont elles étaient devenues propriétaires, lequel n'avait pas fait l'objet de travaux de rénovation, voire d'entretien, depuis de nombreuses années et n'était plus aux normes, notamment

électriques. Elles entendaient par ailleurs changer la structure de l'immeuble, en créant de petits appartements destinés à être reloués, par exemple, à des étudiants.

8. Les appartements occupés par A.B._____ et B.B._____ ont fait l'objet d'un contrôle périodique des installations électriques, effectué par la société [...]. Les défauts constatés dans chaque logement et les travaux à entreprendre pour y remédier sont consignés dans un rapport du 6 juillet 2010, dont il ressort notamment que ces appartements comportent encore des fils de 1 mm² isolés avec du coton ; selon les prescriptions des distributeurs romands (PDIE), approuvées par l'Inspection fédérale des installations à courant fort (ESTI), ces installations sont vétustes et doivent être remplacées.

L'appartement sis au 2^{ème} étage gauche a également fait l'objet d'un contrôle effectué le 1er novembre 2010 par la société [...], qui a demandé quelques travaux dans son rapport de contrôle, émis à une date inconnue. Celui-ci contient une observation identique s'agissant des fils équipant ce logement.

9. Avant d'acquérir l'immeuble en question, T._____ et A.D._____ ont requis une expertise immobilière auprès de l'Atelier d'Architecture [...]. Dans son rapport du 16 février 2011, fondé sur une visite des lieux sans toutefois possibilité d'accéder à l'intérieur des appartements, l'expert a préconisé une importante rénovation comportant l'isolation du bâtiment, la refonte des éléments techniques des installations de chauffage, sanitaires et électriques ainsi que la réfection des façades. Il a estimé que le coût des travaux devrait se situer dans une fourchette allant de 400 à 500 fr. le m³, suivant le standing de rénovation, soit, pour un volume de 2'070 m³ comprenant l'aménagement des surfaces sises au rez-de-chaussée inférieur, un investissement de l'ordre de 900'000 francs.

10. Dans son offre préliminaire du 29 juin 2012, l'entreprise [...] a estimé à 113'713 fr. les travaux concernant le chauffage de

l'immeuble, à savoir la fourniture et l'installation d'une chaudière à gaz, d'un chauffe-eau et de parois chauffantes. L'entreprise a indiqué qu'il y avait lieu de prévoir une plus-value de 12% sur le montage pour le cas où les appartements seraient habités.

Le témoin I. _____ a expliqué que l'immeuble était actuellement équipé d'un système de chauffage individuel, par étage, que la chaudière datait des années 1930 et que son assainissement serait exigé par le Service de l'environnement et de l'énergie en cas de contrôle ; les conduites étaient en mauvais état, celles sur lesquelles il était intervenu étant entièrement rouillées. Il proposait de refaire également l'installation sanitaire et d'installer le chauffe-eau à côté de la chaudière. I. _____ a déclaré que les travaux pourraient être réalisés avec des locataires, s'ils pouvaient supporter les horaires, la poussière, le bruit et l'eau. Avec l'expérience, il constatait que ces derniers supportaient difficilement de tels travaux pendant plus de quelques jours et qu'en l'occurrence, les travaux envisagés devraient durer un mois et demi. Le témoin a confirmé le surcoût de 12% au minimum sur les frais de montage si les travaux étaient effectués alors que les logements étaient occupés.

11. Dans un devis estimatif du 15 septembre 2012, [...], ingénieur EPFL/SIA, a estimé à 821'000 fr. l'ensemble des travaux de transformation de l'immeuble, soit le gros-œuvre relatif à la restructuration de l'immeuble, l'isolation du bâtiment, la transformation de la toiture, la refonte des éléments techniques, des installations électriques, sanitaires et de chauffage, ainsi que la réfection des façades, honoraires d'architecte non compris.

12. Le 17 novembre 2012, l'entreprise [...] a établi un devis pour les travaux d'électricité à effectuer dans l'immeuble en question, sur la base de douze appartements y compris les logements nouvellement créés, se montant à 109'120 fr. 10.

Dans un courrier du 5 mars 2013, cette entreprise a précisé que les installations électriques du bâtiment en partant de l'introduction via les locaux communs, comprenant la chaudière et les caves, ainsi que leur tableau divisionnaire et la partie électrique des appartements, n'étaient plus aux normes et que cette situation pouvait être très dangereuse.

Entendu à l'audience de jugement, H. _____, collaborateur de [...], a expliqué qu'il avait examiné les installations électriques de l'immeuble et qu'elle s'avéraient vétustes et dangereuses car elles présentaient un risque de court-circuit et d'incendie. Il a indiqué qu'au vu des travaux prévus par les propriétaires, la sécurité commandait qu'ils soient réalisés hors la présence de locataires et qu'il n'avait jamais vu faire de tels travaux dans des locaux habités. S'agissant plus particulièrement des travaux électriques, il a précisé qu'ils ne posaient pas de problème de sécurité mais qu'il ne voyait pas comment on pourrait s'y prendre si les locataires restaient dans l'immeuble. Il a estimé que la réfection des installations électriques en présence des locataires engendrerait un surcoût d'environ 15%.

13. K. _____, architecte ETS, a ensuite établi un projet pour la rénovation de cet immeuble. Les plans, datés du 22 novembre 2012, prévoient la création de logements au rez-de-chaussée inférieur et aux combles, ainsi que la restructuration et la rénovation des logements sis au rez-de-chaussée supérieur, ainsi qu'aux premier et deuxième étages.

Dans son courrier adressé le 23 novembre 2012 à T. _____ et A.D. _____, K. _____ les a rendues attentives à la nécessité d'entreprendre les travaux proposés en l'absence de tout locataire dans l'immeuble. Il précisait à cet égard ce qui suit :

« (...)

En effet, les travaux envisagés engendrent la transformation des volumes de chaque étage, et donc de chaque appartement. De plus toutes les arrivées d'énergies (eau, gaz et électricité) devront être coupées sur une longue période. Toutes les conduites actuelles sont

vétustes et seront détruites. Les nouvelles seront faites en fonction des plans des nouveaux appartements. Ceci implique que les différents étages doivent être en tout temps accessibles pendant la durée totale des travaux.

Si tel ne devait pas être le cas, nous ne pourrions nous engager sur ce mandat, et nous vous rendons attentif au fait que le coût des travaux pourrait être majoré de plus de 50%.

(...). »

A l'audience de jugement, K._____ a expliqué que deux appartements seraient créés au sous-sol de l'immeuble, que le rez-de-chaussée serait constitué d'un studio et d'un appartement de quatre pièces, et que les étages supérieurs comporteraient trois appartements par niveau. Il a précisé que les travaux envisagés devraient être réalisés hors présence de tout locataire, pour des raisons de sécurité, et confirmé que si les locataires devaient rester dans l'immeuble, cela engendrerait une majoration des coûts de 50% au moins. K._____ a déclaré n'avoir pas été officiellement mandaté pour l'exécution du projet.

14. O._____, administrateur-gérant de l'entreprise [...], a également été entendu en qualité de témoin. Il a expliqué avoir été contacté par T._____ pour examiner la faisabilité de son projet de rénovation, sur la base des plans d'architecte du 22 novembre 2012. Il a estimé qu'il n'était pas possible d'exécuter les travaux envisagés en présence de locataires, car cela serait trop dangereux, à cause des machines notamment. Il a indiqué être déjà intervenu dans l'appartement d'une locataire, ainsi que dans les appartements vacants pour des retouches de peinture et la pose de parquets flottants.

15. Le 19 octobre 2012, le projet de rénovation et transformation de l'immeuble a été présenté à la Déléguée à la protection du patrimoine bâti de la Ville de Lausanne, par l'intermédiaire de [...], mari de T._____. Ses observations ont été résumées dans un courriel adressé le même jour par le prénommé à la Déléguée à la protection du patrimoine bâti, qui en a approuvé le contenu, en y ajoutant une précision en ce qui concerne les aménagements extérieurs.

16. Toujours par l'intermédiaire de [...], les propriétaires de l'immeuble ont sollicité une augmentation de leur prêt hypothécaire auprès des [...], au cours d'un entretien qui s'est déroulé le 12 septembre 2012. Le prénommé a informé [...], collaborateur en charge du dossier financier, de la nécessité de procéder aux travaux non par étapes mais en une fois et en l'absence de tout locataire, afin d'en diminuer les coûts.

Dans son courriel du 13 novembre 2012, [...] a indiqué que les Retraites populaires se prononceraient sur l'augmentation requise sur la base des plans définitifs du projet, du descriptif des travaux par corps de métier et d'une copie du permis de construire.

17. T. _____ et A.D. _____ entendent attribuer l'usage de l'appartement occupé par A.B. _____ à B.D. _____, époux d'A.D. _____, dont il est séparé de corps depuis une dizaine d'années. Elles allèguent que celui-ci a un besoin urgent d'un logement pour y vivre avec son fils, âgé de 17 ans, qui réside pour l'instant chez sa mère, dans une villa avec piscine.

Entendu en qualité de témoin, B.D. _____ a expliqué que son fils aimerait vivre avec lui et qu'il souhaiterait donc occuper un des logements de l'immeuble de son épouse. Il vivait actuellement dans un logement d'une seule pièce dans un immeuble commercial à [...], qui ne lui permettait pas d'accueillir son fils. Selon un courrier de l'Office des poursuites du district de l'Ouest lausannois, cet immeuble, propriété du prénommé, devait être vendu aux enchères publiques le 30 novembre 2012.

B.D. _____ a précisé que cet immeuble avait été racheté par [...], qui lui avait accordé, compte tenu de leurs relations, un délai à fin décembre 2013 pour quitter son appartement. Il a déclaré que son projet était d'occuper un appartement avec terrasse ou jardin dans l'immeuble de son épouse lorsque les travaux projetés seraient terminés, mais qu'à ce stade il ignorait même où se trouvait cette maison. Compte tenu de sa

situation financière précaire, il ne s'était pas mis, à ce jour, à la recherche d'un autre logement. Si l'appartement visé n'était pas prêt à fin septembre, il supposait que [...] le laisserait rester dans son appartement actuel, même s'il y avait six mois de retard.

18. A.B._____, née en 1937, vit depuis le 1er mai 1970 dans l'appartement qu'elle loue [...] à [...]. Elle a comme seul revenu sa rente AVS, se montant à 26'988 fr. par année, et sa rente de prévoyance professionnelle 2^e pilier, se montant à 7'286 fr. 40 par année, soit un revenu mensuel totalisant 2'856 fr. 20. A.B._____ est inscrite auprès du Service du logement et des gérances de la Commune de Lausanne pour un logement subventionné.

Sa fille B.B._____ vit depuis sa naissance le 17 juillet 1970 dans l'immeuble en question. Sa mère devenant âgée, elle allègue qu'il est nécessaire qu'elle puisse se trouver proche d'elle pour s'en occuper. Elle exerce une activité d'employée de bureau à temps partiel, lui procurant un revenu annuel net de 20'052 fr., et bénéficie d'une demi-rente d'invalidité se montant à 7'140 fr. par année, soit un revenu mensuel net de 2'266 francs. B.B._____ s'est aussi annoncée pour l'octroi d'un logement subventionné

C.B._____ habite également l'immeuble depuis sa naissance. Il occupe actuellement un appartement de deux pièces avec son épouse et leur enfant, scolarisé dans le quartier. Selon la décision de taxation cantonale de l'impôt sur le revenu et la fortune 2011, le revenu annuel du couple se monte à 22'464 fr., soit un revenu mensuel de 1'872 francs.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19

décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 276 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JT 2011 III 43 et réf.).

2.2 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 ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., pp. 136-137 ; JT 2011 III 43 c. 2).

Outre des pièces de forme (procuration et décision attaquée), les appelantes ont produit une lettre de résiliation du 21 novembre 2012

signée [...] et [...], locataires d'un appartement dans l'immeuble en question. Cette pièce est recevable dans la mesure où elle a déjà été produite en première instance (cf. pièce 1 des bordereaux du 28 novembre 2012 des pièces produites par T. _____ et A.D. _____ dans le litige qui les divise respectivement d'avec A.B. _____, B.B. _____, ainsi que C.B. _____ et R. _____).

3. Les appelantes invoquent une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 271 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Elles soutiennent qu'elles ont produit en première instance, à l'appui de leurs allégations, un dossier fourni démontrant qu'elles avaient entrepris des démarches en vue de rénover l'immeuble litigieux, si bien que les premiers juges auraient dû retenir que les résiliations litigieuses ne contrevenaient pas aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 CO. Les appelantes estiment que l'autorité de première instance a fait preuve d'arbitraire (art. 9 Cst. [Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101]) en considérant que le projet n'avait pas de réalité tangible et que les motifs invoqués à l'appui des résiliations, soit le besoin propre urgent en ce qui concerne le bail de A.B. _____ et les travaux importants de rénovation en ce qui concerne les baux de B.B. _____ et de R. _____ et C.B. _____, n'étaient pas compatibles. Elles estiment que les règles sur le fardeau de la preuve (art. 8 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) ont été violées en l'occurrence, dans la mesure où les intimés n'ont ni prouvé que le projet de rénovation était d'emblée voué à l'échec ni démontré qu'ils étaient en mesure de rester dans les logements pendant la durée des travaux projetés.

3.1 La résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (ATF 138 III 59 c. 2.1 p. 62). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 c. 4a), 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). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 c. 3.4.2; ATF 120 II 31 c. 4a).

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 c. 4b; ATF 132 III 737 c. 3.4.2 ; Barbey, Commentaire du droit du bail, chapitre III, 1991, n. 290 et 319 ad art. 271-271a CO; Corboz, Les congés affectés d'un vice, 9^e séminaire sur le bail à loyer, 1996, p. 22; Higi, Zürcher Kommentar, Band V/2b/4, 4^e édition 1996, n. 149 ad art. 271 CO; Tercier, Les contrats spéciaux, 4^e éd., 2009, n. 2451, p. 354; Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 52 ad art. 271 CO ; Conod, in Droit du bail à loyer : Commentaire pratique, 2010, n° 23 ad art. 271 CO et réf. ; CREC I du 8 novembre 2011/272 c. 6b). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation – qui seul entre en considération – était légitime, le congé ne peut être annulé, puisque seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO).

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).

La résiliation du bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi du moment que ces travaux limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et que le bailleur se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux ou si le maintien du locataire pendant les travaux est certes en soi possible, mais que sa présence entraînera des retards ou complications. 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 ; TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014 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 (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 c. 1, in CdB 2012 p. 109).

Le congé est abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés, notamment l'entrave provoquée par ceux-ci sur l'utilisation à venir des locaux loués (cf. TF 4A_425/2009 du 11 novembre 2009 c. 3.2.2). De vastes travaux d'assainissement dans le cadre desquels non seulement les cuisines et les salles de bain sont changées, mais aussi l'ensemble des conduites, les sols, les murs ainsi que les plans des appartements sont modifiés entraînent, selon l'expérience générale de la vie, des immissions et des dérangements qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux et rendent nécessaire l'évacuation des lieux (ATF 135 III 112 c. 4.2 p. 120).

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).

3.2 Les appelantes ont acquis l'immeuble litigieux le 5 mars 2012 et ont notifié aux intimés la résiliation de leur contrat de bail avec effet au 1er octobre 2012, selon formule officielle adressée le 25 juin 2012 à chacun des locataires. Le 29 juin 2012, elles ont reçu une "offre préliminaire" de l'entreprise [...] portant sur un chauffage avec chaudière à gaz, un chauffe-eau et des parois chauffantes ; le 15 septembre 2012, l'ingénieur [...] a établi à leur intention un devis estimatif des travaux, concernant l'ensemble de l'immeuble, se montant à 821'000 fr.; en date du 19 octobre 2012, un représentant des appelantes a soumis le projet de rénovation à la Déléguée à la protection du patrimoine bâti de la ville de Lausanne; selon des courriels du 12 novembre 2012, les appelantes ont pris des contacts avancés avec les [...] en vue d'un financement complémentaire des travaux envisagés ; le 17 novembre 2012 elles ont reçu une offre de l'entreprise [...] pour la réfection des installations électriques; enfin le 22 novembre 2012, l'architecte K._____ leur a soumis des plans pour la rénovation de l'immeuble, avec restructuration des appartements.

Ces éléments tendent à démontrer la volonté réelle des appelantes de procéder à des travaux importants dans l'immeuble litigieux. A cela s'ajoute que la rénovation de l'immeuble est nécessaire, notamment en raison de la vétusté des installations électriques (cf. rapports de contrôle de la société [...]), ainsi que des installations de chauffage et sanitaires (cf. témoignage de I._____). La nécessité de rénover l'immeuble ressort également de l'expertise immobilière commandée par les appelantes à [...] avant même l'acquisition de l'immeuble.

Compte tenu de ce qui précède, on ne saurait retenir, à l'instar des premiers juges, que les appelantes n'ont pas rendu vraisemblable la

réalité tangible de leur projet de rénovation, même si celui-ci n'est en l'état pas très avancé. On ne saurait pas plus retenir que le projet est inconsistant du seul fait que le premier motif invoqué à l'appui de la résiliation du bail de A.B. _____ était le besoin urgent d'un proche parent ou allié, étant rappelé que la motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité. En outre, le fait que les appelantes, qui ne sont pas professionnelles de l'immobilier, aient mentionné un besoin propre urgent à l'appui de la résiliation de bail de A.B. _____ n'exclut pas que leur intention réelle était de rénover entièrement l'immeuble dans un premier temps, puis dans un second temps de reloger [...].

Les propriétaires n'ont certes pas encore mandaté les différents corps de métiers et n'ont en particulier pas déposé de demande de permis de construire ni de demande d'autorisation au sens de l'art. 1er de la loi du 4 mars 1985 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 (LDTR ; RSV 840.15). La validité de la résiliation n'est toutefois pas conditionnée, selon la jurisprudence, à l'octroi des autorisations administratives. Il importe dès lors peu qu'en l'état aucune autorisation au sens de la LDTR n'ait été demandée, ni que le dossier de mise à l'enquête publique n'ait pas encore été déposé. Cela étant, si les travaux réalisés dans deux appartements pour un montant de 3'000 fr. peuvent apparaître en contradiction avec les projets des appelantes qui allèguent vouloir modifier les plans des appartements, les coûts de ces premiers travaux doivent cependant être relativisés au vu des travaux de rénovation estimés à plus de 821'000 francs.

Au regard de l'ampleur du projet, telle que ressortant des pièces du dossier, il ne semble par ailleurs pas douteux qu'un départ des locataires s'impose (cf. témoignages de K. _____, I. _____ et H. _____), étant rappelé que la décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire. A cet égard, on retiendra que les intimés n'ont pas démontré, comme cela leur incombait, que le projet se heurterait de façon certaine au refus des autorités administratives.

En définitive, il y a lieu de retenir que le motif réel de congé est bien lié au projet de rénovation et de restructuration de l'immeuble invoqué par les appelantes et de considérer, contrairement aux premiers juges, que les résiliations notifiées aux intimés sont conformes à la bonne foi.

4.

4.1.1 En application de l'art. 273 al. 5 CO, 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^e 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).

4.1.2 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. Par conséquences pénibles, 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. 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 (TF 4A_104/2013 du 7 août 2013 c. 2.3 ; 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 p. 2, DB 1991 p. 9). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 précité). La loi permet deux prolongations successives (art. 272b al. 1 CO), mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre, op. cit., n. 2776, p. 408) ; le bail d'habitation peut être prolongé de quatre ans au maximum (art. 272b al. 1 CO).

La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances pertinentes (arrêt 4A_57/2012 du 29 juin 2012 c. 2.3, SJ 2012 I p. 473). La prolongation légale ayant pour but de donner du temps au locataire pour trouver des locaux de remplacement, il s'agira de prendre en considération tous les éléments du cas particulier, tels que la durée du bail, la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché locatif local (ATF 136 III 190; ATF 135 III 121). 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 let. 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^e 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 p. 2 ; DB 1991 p. 9 ; Tercier/Favre, op. cit., n. 2764, p. 406). L'absence de recherche pour retrouver un nouveau logement est un facteur qui entre en ligne de compte dans la

pesée des intérêts ; cette circonstance doit toutefois être relativisée lorsque la validité de la résiliation a été attaquée avec des chances de succès (TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 c. 4.1 ; TF 4A_15/2014 du 25 mai 2014 c. 4.1). 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^e éd., 2000, pp. 211 ss).

4.2 En l'espèce, les locataires ont pris une conclusion subsidiaire en prolongation de bail de quatre ans dans leurs réponses du 23 février 2013 en ce qui concerne A.B. _____ et B.B. _____ et du 28 février 2013 en ce qui concerne C.B. _____ et R. _____, mais ils ne l'ont pas fait dans leurs réponses sur appel des 17 avril et 1er mai 2014. L'instruction a cependant aussi porté sur cette question puisque la Présidente du Tribunal des baux avait impartì aux parties intimées par avis du 26 février 2013 un délai pour produire toute pièce établissant les conséquences pénibles de la fin du bail et toute pièce de nature à établir les démarches de relocation entreprises, ainsi que toute pièce utile à prouver la situation personnelle et financière de la partie locataire. Les parties intimées ont produit des pièces y relatives, selon bordereaux du 28 mars 2013.

A.B. _____, âgée de 77 ans, vit depuis 44 ans dans l'immeuble. Sa fille B.B. _____ habite l'immeuble depuis sa naissance, tout comme le locataire C.B. _____. A.B. _____ perçoit un revenu mensuel net de 2'856 fr. 20, celui de B.B. _____ se montant à 2'266 fr. et celui de C.B. _____ et R. _____ à 1'872 francs. Le loyer mensuel net de A.B. _____ se monte à 762 fr., celui de B.B. _____ à 375 fr. et celui de R. _____ et C.B. _____ à 279 francs. A.B. _____ et B.B. _____ se sont inscrites auprès de la Commune de Lausanne pour un logement subventionné. Compte tenu de la longue durée des baux, respectivement de l'occupation des lieux par les intéressés, de la situation tendue du marché du logement et de la difficulté de trouver des logements au loyer

comparable, alors que la situation financière des locataires est serrée, les résiliations présentent des conséquences pénibles pour chacun des locataires. Dès lors que les premiers juges ont invalidé le congé qui avait été notifié aux intimés, on n'accordera qu'une importance très relative au fait qu'ils n'ont pas mis à profit le temps de la procédure pour chercher un nouveau logement. De surcroît, si la réalité du motif de résiliation ne saurait être mise en doute, il n'en demeure pas moins que le projet n'est pas très avancé, la délivrance des autorisations et permis de construire pouvant prendre un certain temps, de sorte que les appelantes ne sauraient se prévaloir d'un intérêt prépondérant à une restitution rapide des locaux. Au vu de tous les éléments qui précèdent, on accordera aux intimés une prolongation maximale de quatre ans, soit jusqu'au 1er octobre 2016.

5.

5.1 En définitive, l'appel doit être admis et le jugement réformé en ce sens que les résiliations de bail signifiées par T. _____ et A.D. _____ à A.B. _____, B.B. _____, R. _____ et C.B. _____ le 25 juin 2012 pour le 1er octobre 2012 sont valables, et qu'une unique prolongation des baux de quatre ans est accordée aux intimés, soit jusqu'au 1er octobre 2016.

5.2 Les appelantes obtiennent gain de cause s'agissant de la validité des résiliations de bail, mais succombent sur la question de la prolongation de bail. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'509 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), seront ainsi mis à la charge des appelantes à raison d'un cinquième, savoir 301 fr. 80, arrondis à 302 fr., solidairement entre elles, et de quatre cinquièmes à la charge des intimés, savoir 1'207 fr. 20, arrondis à 1'207 fr., solidairement entre eux (art. 106 al. 2 CPC). Les intimés doivent ainsi aux appelantes la somme de 1'207 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par ces dernières (art. 111 al. 2 CPC).

5.3 La charge des dépens est évaluée à 3'500 fr. pour chaque partie, 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 des appelantes à raison d'un cinquième et des intimés à raison de quatre cinquièmes, les intimés verseront en définitive aux appelantes la somme de 3'307 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (2'100 + 1'207).

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 il suit :

I. Les résiliations de bail adressées le 25 juin 2012 par les demanderesses T._____ et A.D._____ aux défendeurs C.B._____ et R._____, avec effet au 1er octobre 2012, relatives à l'appartement de 2 pièces que ces derniers occupent au 2ème étage de l'immeuble sis [...] à [...], sont valables.

II. La résiliation de bail adressée le 25 juin 2012 par les demanderesses T._____ et A.D._____ à la défenderesse A.B._____, avec effet au 1er octobre 2012, relative à l'appartement de 5 pièces que cette dernière occupe au rez-de-chaussée de l'immeuble sis [...] à [...], est valable.

III. La résiliation de bail adressée le 25 juin 2012 par les demanderesses T._____ et A.D._____ à la défenderesse B.B._____, avec effet au 1er octobre 2012, relative à l'appartement de 3 pièces que cette dernière

occupe au 1er étage de l'immeuble sis [...] à [...], est valable.

IV. Les contrats de baux liant T._____ et A.D._____ à C.B._____ et R._____, à A.B._____ et à B.B._____, résiliés le 25 juin 2012 pour le 1er octobre 2012, sont prolongés d'une durée de quatre ans s'étendant jusqu'au 1er octobre 2016.

V. Le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'509 fr. (mille cinq cent neuf francs), sont mis à la charge des intimés C.B._____ et R._____, A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux, par 1'207 fr. (mille deux cent sept francs), et à la charge des appelantes T._____ et A.D._____, solidairement entre elles, par 302 fr. (trois cent deux francs).

IV. Les intimés C.B._____ et R._____, A.B._____ et B.B._____, solidairement entre eux, doivent verser aux appelantes T._____ et A.D._____, solidairement entre elles, la somme de 3'307 fr. (trois mille trois cent sept francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 16 mai 2014

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 Jean-Christophe Oberson (pour T. _____ et A.D. _____),
- Me Carole Wahlen (pour C.B. _____ et R. _____),
- Me Coralie Germond (pour A.B. _____ et B.B. _____).

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 :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :