

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 5 juillet 2018

Composition : M. ABRECHT, président
MM. Kaltenrieder et Perrot, juges
Greffière : Mme Pache

Art. 271, 271a et 273 al. 5 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à Moudon, contre le jugement rendu le 12 février 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **A.T.**_____, **T.**_____, **P.**_____, **L.**_____, [...], **A.W.**_____, **B.W.**_____, **R.**_____, **Z.**_____, **K.**_____, **J.**_____, **A.H.**_____, **B.H.**_____, **X.**_____, **D.**_____, **F.**_____, **Q.**_____, **C.**_____, **F.T.**_____, **N.**_____, **S.**_____, **C.A.**_____, **F.A.**_____, **A.Y.**_____, **B.Y.**_____, **M.**_____, **A.V.**_____, **B.V.**_____, **R.F.**_____, **S.F.**_____, **A.N.**_____, **B.N.**_____, **G.**_____, **W.**_____, **V.**_____, **A.D.**_____, **C.T.**_____, **D.T.**_____, **Y.**_____, **V.P.**_____, **W.P.**_____, **F.C.**_____, **E.M.**_____, **F.M.**_____, **A.S.**_____, **B.S.**_____.

C.W._____, **H.I.**_____, **[...]**, **[...]**, **Q.E.**_____ et **[...]**, tous à
Lausanne, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 12 février 2015, le Tribunal des baux a prononcé que les résiliations de bail adressées le 29 août 2012 par le demandeur B. _____ aux défendeurs A.T. _____ et 56 consorts, portant sur les appartements que ceux-ci louaient respectivement dans l'immeuble sis avenue [...] [...], à Lausanne, étaient annulées (I), que les résiliations de bail adressées le 29 août 2012 par le demandeur aux défendeurs Q. _____ et [...], S. _____, ainsi que M. _____, portant sur les locaux que ceux-ci louaient respectivement dans les combles de l'immeuble mentionné sous chiffre I, étaient annulées (II), que les résiliations de bail signifiées le 29 août 2012 par le demandeur aux défendeurs R. _____, F.C. _____, A.N. _____ et B.N. _____, ainsi que V.P. _____ et W.P. _____, portant sur les places de parc « motos/vélocycleurs » qu'ils louaient respectivement à l'avenue [...], à Lausanne, étaient annulées (III), que la résiliation de bail adressée le 29 août 2012 par le demandeur à la défenderesse R. _____, portant sur la cave-dépôt que celle-ci louait au sous-sol de l'entrée n° [...] de l'immeuble mentionné sous chiffre I ci-dessus, était annulée (IV), que la résiliation de bail adressée le 29 août 2012 par le demandeur à la défenderesse J. _____, portant sur un local commercial avec vitrine situé au rez-de-chaussée de l'entrée n° [...] de l'immeuble mentionné sous chiffre I ci-dessus, était annulée (V), que ce jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (VI) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (VII).

En droit, au stade de trancher la validité des résiliations de bail adressées par le propriétaire à ses locataires, les premiers juges ont relevé que les résiliations litigieuses avaient été préparées le 22 juin 2012, soit à peine neuf jours après que le demandeur eut été inscrit comme propriétaire de l'immeuble au Registre foncier, et que le motif communiqué dans la lettre accompagnant les formules officielles, succinct et très général, ne permettait guère aux locataires d'imaginer quels travaux les toucheraient individuellement ni d'évaluer concrètement les

difficultés que leur présence entraînerait dans l'exécution des travaux. En particulier, les bâtiments en question, bien que construits en 1910-1911, avaient été entretenus. Ils avaient ainsi fait l'objet en 1991 et 1992 de gros travaux qui avaient donné lieu à une hausse des loyers ainsi que, ultérieurement, d'autres travaux d'entretien et de rénovation plus modestes, notamment la réhabilitation du système électrique de certains des appartements en 2009. En outre, l'instruction de la cause avait montré que le demandeur ne disposait pas, au moment où il avait adressé les résiliations litigieuses, d'un projet suffisamment élaboré pour admettre la validité de ces congés. En effet, les démarches dont celui-ci se prévalait, soit notamment une deuxième visite des lieux au début du mois de juin 2012 avec l'architecte, un avant-projet et un estimatif du coût des travaux de juin 2012 ainsi qu'un avant-projet établi le 23 juillet 2012, ne permettaient pas de considérer qu'il disposait d'un projet suffisamment mûr au moment où il avait résilié les baux. Ainsi, les premiers juges ont estimé que les résiliations litigieuses contrevenaient à la bonne foi et devaient être annulées. Ils ont également souligné qu'il fallait tempérer la jurisprudence du Tribunal fédéral qui faisait supporter au locataire le fardeau de la preuve de l'impossibilité légale de faire les travaux, dès lors qu'il était établi que le demandeur n'avait pas envisagé sérieusement jusqu'à ce jour de stratégie autre que celle de vider entièrement et simultanément les bâtiments de ses locataires pour exécuter les travaux litigieux. Cela étant, les premiers juges ont estimé que les congés litigieux auraient dû être annulés même s'ils avaient été donnés ultérieurement, une fois le projet du demandeur élaboré, ou même après le dépôt de la demande de permis de construire. En effet, il apparaissait que le fait pour un propriétaire d'un immeuble de rendement de donner leur congé, dans un contexte de pénurie, à l'ensemble des locataires de celui-ci - en l'occurrence cinquante familles dont certaines occupaient leur logement depuis plusieurs décennies -, sans encore disposer des autorisations administratives nécessaires pour faire les travaux envisagés et sans être à même de démontrer que le maintien des baux serait déraisonnable, consacrait de manière patente une disproportion grossière des intérêts en présence. En définitive, toutes les résiliations litigieuses devaient être annulées en vertu de l'art. 271 al. 1 CO.

B. a) Par acte du 1^{er} novembre 2016, B._____ a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais, à sa réforme en ce sens que toutes les résiliations de bail signifiées le 22 juin 2012 (sic) à A.T._____, T._____, P._____, L._____ et [...], R._____, Z._____, K._____, A.W._____ et B.W._____, J._____, A.H._____ et B.H._____, [...] et [...], F.T._____, C._____, X._____, D._____, F._____, [...] et Q._____, [...], B.Y._____ et A.Y._____, C.A._____ et F.A._____, R.F._____ et S.F._____, [...], N._____, A.V._____ et B.V._____, S._____, M._____, A.D._____ et V._____, A.N._____ et B.N._____, G._____, W._____, C.T._____ et D.T._____, Q.E._____, Y._____, F.C._____, H.I._____, E.M._____ et F.M._____, V.P._____ et W.P._____, A.S._____ et B.S._____, C.W._____ et [...] soient déclarées valables, à ce que la contestation de résiliation déposée par C._____ auprès de la Commission de conciliation soit déclarée irrecevable, à ce qu'aucune prolongation de bail ne soit accordée aux locataires, ceux-ci étant tenus de restituer immédiatement à B._____, libres de tous objets leur appartenant et de tous occupants, les locaux occupés dans les immeubles sis avenue [...], à Lausanne, l'huissier du tribunal étant chargé de procéder à l'exécution forcée, au besoin par voie d'ouverture forcée, et les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à cette exécution. Il a produit un onglet de pièces sous bordereau.

b) Par réponse du 13 janvier 2017, les intimés R._____, Z._____, K._____, J._____, X._____, [...], [...], A.H._____, B.H._____, A.V._____, B.V._____, A.Y._____, B.Y._____, R.F._____, S.F._____, C.A._____, F.A._____, M._____, [...], G._____, W._____, B.N._____, A.N._____, H.I._____, C.W._____, B.S._____, A.S._____, F.M._____ et E.M._____ ont conclu au rejet de l'appel, sous suite de frais.

c) Par réponse du 16 janvier 2017, les intimés A.T._____, T._____, P._____, L._____, [...], A.W._____, B.W._____,

D._____, F._____, Q._____, C._____, F.T._____, N._____, S._____, Q.E._____, V._____, A.D._____, C.T._____, D.T._____, Y._____, V.P._____, W.P._____, [...] et F.C._____ ont conclu, sous suite de frais, au rejet de l'appel. Ils ont produit un onglet de pièces sous bordereau.

d) Par réplique du 6 février 2017, B._____ a confirmé les conclusions prises dans son appel du 1^{er} novembre 2016.

e) Le 13 mars 2017, le Juge délégué de la Cour de céans a consigné au procès-verbal une convention signée le 3 mars 2017 par B._____ et [...] et a rayé la cause du rôle, sans frais, s'agissant du locataire précité.

f) Par duplique du 3 avril 2017, les intimés A.T._____, T._____, P._____, L._____, [...], A.W._____, B.W._____, D._____, F._____, Q._____, C._____, F.T._____, N._____, S._____, Q.E._____, V._____, A.D._____, C.T._____, D.T._____, Y._____, V.P._____, W.P._____ et F.C._____ ont confirmé les conclusions de leur réponse du 16 janvier 2017.

Le même jour, les intimés R._____, Z._____, K._____, J._____, X._____, [...], [...], A.H._____, B.H._____, A.V._____, B.V._____, A.Y._____, B.Y._____, R.F._____, S.F._____, C.A._____, F.A._____, M._____, [...], G._____, W._____, B.N._____, A.N._____, H.I._____, C.W._____, B.S._____, A.S._____, F.M._____ et E.M._____ ont également confirmé leurs conclusions en rejet de l'appel.

g) Par déterminations sur mémoire de duplique du 12 avril 2017, B._____ a confirmé les conclusions prises au pied de son appel.

h) Par courrier du 3 mai 2017, la directrice de la Direction du logement de la Ville de Lausanne a confirmé que les solutions de

relogement évoquées lors de l'audience du 24 juin 2014 étaient toujours d'actualité.

i) Les parties, assistées de leurs conseils respectifs, ont été entendues par le Juge délégué de la Cour de céans lors d'une audience du 22 mai 2017. A cette occasion, la conciliation a été tentée, mais n'a pas abouti.

j) Le 19 juin 2017, le Juge délégué a pris acte de la convention signée par B. _____ d'une part, et [...] et [...] d'autre part, prévoyant notamment la restitution des locaux litigieux pour le 30 juin 2017, et a rayé la cause du rôle, sans frais, concernant les locataires précités.

k) Le 4 juillet 2017, le conseil des intimés A.T. _____ et consorts a produit un arrêt rendu le 29 juin 2017 par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Le 5 juillet 2017, le conseil de B. _____ s'est déterminé sur l'arrêt précité.

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

1. L'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, a été construit en 1910-1911. Il a une note 3 au recensement architectural. Avec ses cinq entrées séparées, il compte cinquante appartements au total, répartis sur le rez-de-chaussée et quatre étages à raison de deux appartements par étage et par entrée. L'aile droite de l'entrée n° [...] (extrémité nord du bâtiment) est composée de quatre appartements de 5 pièces de 95 m² et d'un appartement de 4 pièces de 80 m² au rez-de-chaussée ; l'aile gauche de l'entrée n° [...] (extrémité sud du bâtiment) est composée de cinq appartements de 4 pièces de 88 m²; pour le surplus, l'immeuble comporte quarante appartements de 3 pièces de 64 m² à 75 m². Des salles de buanderie et des galetas sont aménagés dans les combles, et des caves

dans les sous-sols. Au rez-de-chaussée inférieur de l'entrée n° [...] se trouve un local commercial, avec une entrée indépendante et une vitrine donnant sur la rue [...]. Les locaux techniques sont réunis au sous-sol de l'entrée n° [...]. Les appartements de trois pièces ont un loyer mensuel moyen de 700 fr., ceux de quatre pièces un loyer mensuel moyen de 900 fr. et les logements de cinq pièces sont loués pour un montant mensuel moyen de 1'030 fr. Quant au seul local commercial de l'immeuble, loué par J._____, il a un loyer mensuel de 290 fr., charges comprises.

2. Les appartements et locaux de l'immeuble précité sont loués, respectivement occupés comme suit par les défendeurs.

a) Au n° [...] de l'immeuble litigieux :

- la défenderesse A.T._____ est locataire de l'appartement de

3 pièces sis au 4^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu en décembre 1984. Elle vivait précédemment au rez-de-chaussée ;

- le défendeur T._____ est locataire de l'appartement de 4 pièces sis au 4^e étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 10 septembre 2010 ;

- la défenderesse Z._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 3^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 9 septembre 1977 ;

- les défendeurs [...] et L._____ sont locataires de l'appartement de 4 pièces sis au 3^e étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 5 février 2004 ;

- la défenderesse P._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 2^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 21 janvier 1998 et avenant du 16 août 2000. Elle vivait précédemment au n° [...] ;

- le défendeur K._____ est locataire de l'appartement de 4 pièces sis au 2^e étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 14 juin 2000 ;

- la défenderesse R._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au rez-de-chaussée, à droite, selon contrat de bail conclu le 8 décembre 1983. Elle est également locataire d'une place de parc extérieure pour moto ainsi que d'une cave-dépôt au sous-sol, selon contrats des 9 janvier 1996 et 22 juin 1998 ;

- les défendeurs A.W._____ et B.W._____ sont locataires de l'appartement de 4 pièces sis au rez-de-chaussée, à gauche, selon contrat de bail conclu le 23 février 2009 ;

- la défenderesse J._____ est locataire du local commercial avec vitrine sis au rez-de-chaussée inférieur, selon contrat de bail conclu le 8 mars 2004. Ce local est principalement utilisé par l'association « [...] », dont le but est [...].

b) Au n° [...] de l'immeuble litigieux :

- la défenderesse F._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 4^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 6 mars 2002 ;

- la défenderesse Q._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 4^e étage, à droite, ainsi que d'un local d'étendage dans les combles, selon contrat de bail conclu le 3 décembre 1986. Elle occupait les locaux avec son époux, [...], décédé en cours de procédure ;

- le défendeur X._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 3^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 25 octobre 2007 ;

- le défendeur D._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 3^e étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 30 janvier 2009 ;

- la défenderesse C._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 2^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 25 mars 2003 et avenant du 7 novembre 2006 ;

- le défendeur F.T._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 2^e étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 23 avril 1976 ;

- le défendeur A.H._____ est locataire des deux appartements de 3 pièces du rez-de-chaussée, selon contrats de bail conclus les 5 juin 1996 et 11 juillet 2000. Il occupe ces logements avec son épouse, la défenderesse B.H._____.

c) Au n° [...] de l'immeuble litigieux :

- la défenderesse S._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 4^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 10 novembre 1998. Elle est également locataire d'un grenier dans les combles, selon contrat du 25 octobre 2002 ;

- la défenderesse M._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 4^e étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 29 novembre 1956 et avenant du 25 mars 1970. Elle est également locataire d'un grenier dans les combles, selon contrat du 11 février 1987 ;

- la défenderesse N._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 3^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 28 septembre 2007 ;

- les défendeurs B.V._____ et A.V._____ sont locataires de l'appartement de 3 pièces sis au 3^e étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 4 août 2009 ;

- les défendeurs C.A._____ et F.A._____ sont locataires de l'appartement de 3 pièces sis au 1^{er} étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 14 octobre 2005 ;

- le défendeur R.F._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 1^{er} étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 18 avril 1973. Il occupe ce logement avec son épouse, la défenderesse S.F._____ ;

- le défendeur A.Y._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au rez-de-chaussée, à droite, selon contrat de bail conclu le 13

avril 1995. Il occupe ce logement avec son épouse, la défenderesse B.Y._____.

d) Au n° [...] de l'immeuble litigieux :

- le défendeur Q.E._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 4^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 15 février 1996.

- les défendeurs D.T._____ et C.T._____ sont locataires de l'appartement de 3 pièces sis au 3^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 24 mai 1996. Ils vivaient précédemment au n° [...];

- la défenderesse W._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 3^e étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 12 mai 2004 ;

- la défenderesse G._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 2^e étage, à gauche, selon contrat de bail ayant débuté le 1^{er} juin 1963 ;

- les défendeurs A.D._____ et V._____ sont locataires de l'appartement de 3 pièces sis au 1^{er} étage, à gauche, selon le contrat de bail conclu le 14 septembre 1995 et ses avenants des 23 janvier 1998 et 28 octobre 2005, ainsi que de l'appartement de 3 pièces sis au rez-de-chaussée, à gauche, selon contrat de bail conclu le 24 novembre 2010 ;

- la défenderesse B.N._____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au rez-de-chaussée, à droite, selon contrat de bail conclu le 15 août 2007, alors qu'elle vivait déjà dans ce logement. Elle est également locataire d'une place de parc extérieure pour moto, selon contrat du 26 juin 2006. Elle occupe ces objets avec son époux, le défendeur A.N._____.

e) Au n° [...] de l'immeuble litigieux :

- les défendeurs C.W._____ et J._____ sont locataires de l'appartement de 5 pièces sis au 3^e étage, à gauche, selon contrat de bail conclu le 4 février 2009. Ils vivaient précédemment au n° [...].

- les défendeurs V.P._____ et W.P._____ sont locataires de l'appartement de 5 pièces sis au 2^e étage, à gauche, selon contrat de bail

conclu le 14 octobre 1998. Ils sont également locataires d'une place de parc extérieure pour moto, selon contrat du 19 juin 1996, date à laquelle ils vivaient au n° [...].

- la défenderesse B.S. _____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 2^e étage, à droite, selon contrat de bail conclu le 26 mars 2010. Elle occupe ce logement avec son époux, le défendeur A.S. _____. Précédemment B.S. _____ vivait au n° [...];

- le défendeur H.I. _____ est locataire de l'appartement de 5 pièces sis au 1^{er} étage gauche, selon contrat de bail conclu en 1961 et avenant du 27 novembre 1997 ;

- le défendeur E.M. _____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au 1^{er} étage, à droite, selon contrat du 12 juin 1997. Il occupe ce logement avec son épouse, la défenderesse F.M. _____ ;

- le défendeur F.C. _____ est locataire de l'appartement de 4 pièces sis au rez-de-chaussée, à droite, selon contrat de bail conclu le 20 juillet 1979. Il est également locataire d'une place de parc extérieure pour moto selon contrat du 17 septembre 2002 ;

- la défenderesse Y. _____ est locataire de l'appartement de 3 pièces sis au rez-de-chaussée, à gauche, selon contrat de bail conclu le 15 juillet 1980.

3. a) Les bâtiments en question ont fait l'objet en 1991 et 1992 de gros travaux - pour un montant de l'ordre de 1,5 million de francs - qui ont donné lieu à une hausse des loyers. Selon le courrier de la [...] SA, gérance des lieux, du 3 novembre 1992, ces travaux ont consisté en la rénovation et transformation écologique des services de chauffage et eau chaude sur le plan de la chaufferie, en la réparation totale et nouvelle isolation de l'ensemble de la toiture et des cheminées, en la réfection de toutes les barrières de balcon et appuis de fenêtre, en le remplacement des stores du 4^e étage, ainsi qu'en la rénovation de la distribution électrique dans les cages d'escalier et les appartements. Ce courrier relevait également qu'il avait « toujours été dans l'idée des propriétaires d'éviter des transformations et modernisations fondamentales des immeubles afin de sauvegarder des loyers qui, par rapport à d'autres logements de même

surface et confort, sont restés très modestes en regard de l'évolution de la situation économique et du marché immobilier ; c'est dans ce sens que les adaptations notifiées ont été calculées ».

b) Les fenêtres ont été remplacées en 2000 par de nouvelles fenêtres en PVC avec double vitrage isolant, de même que les volets. La citerne se trouvant dans la chaufferie a été révisée en 2012. D'après le témoin [...], qui s'est occupé de la gérance de l'immeuble d'abord en collaborant avec le propriétaire de l'époque, M. [...], puis officiellement depuis 1954 jusqu'en mars 2012, toutes les installations de l'immeuble, y compris les colonnes de chute, ont fait durant son mandat l'objet d'un entretien normal, tandis que l'entretien des appartements a généralement été pris en charge par les locataires eux-mêmes, avec son autorisation.

c) Selon l'inspection locale à laquelle le Tribunal des baux a procédé le 25 septembre 2014, certains appartements ont vu leurs systèmes électriques réhabilités en 2009. Néanmoins, dans un rapport de contrôle du 8 décembre 2010, adressé au précédent propriétaire, l'entreprise [...] a relevé que de manière générale, tous les appartements et communs comportaient encore des fils isolés avec du coton et que ces installations vétustes devaient être remplacées. [...] relevait également que « en raison de leur faible section, souvent, ces lignes doivent être assurées à 6 Ampères, ce qui limite la puissance des récepteurs que les locataires peuvent utiliser. D'autre part, les couleurs de ces conducteurs sont délavées et leurs extrémités cassantes. Toutefois, en tant que propriétaire, c'est à vous qu'il incombe de maintenir le niveau de sécurité des installations électriques à un degré acceptable afin d'éviter qu'en cas d'accident, votre responsabilité puisse être engagée ».

d) S'agissant des installations sanitaires, l'entreprise [...] SA a exposé, dans un rapport du 9 juillet 2012, qu'elle s'était occupée depuis 2003 de l'entretien de l'immeuble par le biais de la [...] SA et que durant

ces années, elle avait notamment procédé au remplacement de tronçons de colonnes d'eau froide, d'eau chaude et d'écoulement (tuyauterie vétuste), au curage des conduites d'écoulement, à la rénovation partielle d'appartements et à l'entretien ponctuel des installations (wc, lavabos, etc.). Selon cette société, lors de ses interventions, elle avait pu constater que les conduites d'alimentation et d'écoulement étaient très vétustes, plusieurs fuites ayant été réparées dans l'urgence sans pour autant faire l'objet d'un assainissement complet. Ainsi, elle conseillait au propriétaire de procéder à une réfection complète des installations techniques de l'immeuble. L'auteur du rapport précité, [...], employé auprès de [...] SA, a précisé, lors de son audition en tant que témoin, que les installations sanitaires étaient probablement d'origine et nécessitaient des interventions ponctuelles pour réparer des fuites quand il y en avait, que les colonnes d'eau n'avaient jamais été changées mais que l'entreprise avait uniquement procédé au remplacement des tronçons défectueux. Selon ce témoin, les colonnes d'eau étaient désormais en bout de vie. Lors de son inspection locale, le Tribunal des baux a constaté, dans la chaufferie de l'immeuble, que le boiler datait de 1991 et avait une capacité de 1'000 litres et que le vase d'expansion datait de 1972. Selon le procès-verbal de l'inspection locale, dans une autre salle se trouvait la « nourrice », soit l'installation de distribution de l'alimentation en eau de l'immeuble, et le compteur d'eau à l'entrée de l'immeuble. Il est précisé que cette installation était ancienne, avec quelques raccords récents.

e) Dans son rapport technique du 13 mars 2013, la Division logement a relevé, au sujet de l'immeuble en question, que « les cuisines sont simples et anciennes avec un faible agencement et un évier en grès [...]. Les WC séparés, d'environ 90 cm de large, se trouvent en situation mitoyenne des cuisines. Les murs sont carrelés à mi-hauteur, les appareils sont anciens et les réservoirs apparents. Les alimentations, les batteries et les écoulements sont vétustes. Des traces de fuites sont constatées. Les salles de bains, en bout de corridor, sont exiguës. Comme pour les wc séparés, les installations sont anciennes [...]. Les installations électriques sont obsolètes (fils nylon, tubes apparents, compléments « sauvages », faible ampérage). Les radiateurs sont en fonte avec des vannes encore très anciennes, sans thermostat. La distribution est apparente et

suspendue ». La Division logement a encore mentionné que les sous-sols de l'immeuble étaient très vétustes et bas de plafond et que la dalle du sous-sol n'était pas isolée. Les caves étaient également vétustes, l'ancienne buanderie n'était plus en service et les combles étaient composés de galetas vétustes. En conclusion, elle a relevé qu'en termes d'équipements et de structures, les logements étaient tous similaires. En revanche, la qualité et le degré de vétusté des revêtements des sols, murs et plafonds étaient disparates d'un logement à l'autre.

4. a) Le demandeur B. _____ a acheté l'immeuble à [...] pour la somme de 9'400'000 fr., selon acte de vente établi le 7 mars 2012. Le transfert de propriété a été enregistré le 13 juin 2012 au Registre foncier. Le demandeur est ainsi devenu partie aux baux en cours en qualité de bailleur.

Il a visité une fois l'immeuble en février 2012 avant de faire son offre d'achat à l'ancienne propriétaire et a contacté téléphoniquement le bureau d'architectes [...] SA en avril 2012. Il a également obtenu en juin 2012 du Service des archives de la Ville de Lausanne les plans datant de la construction de l'immeuble en 1910 ainsi que divers plans liés à des transformations intervenues depuis lors. Au début du mois de juin 2012, le demandeur a visité une nouvelle fois les parties communes de l'immeuble en compagnie de l'architecte [...].

B. _____ a ensuite rencontré seul, les 26 juin et 20 août 2012, les sieurs [...] et [...] de l'Unité logement, service cantonal chargé d'appliquer la loi cantonale concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation (ci-après : LDTR) visant à la préservation du parc locatif. Il ressort des témoignages de ces derniers que le demandeur souhaitait obtenir une sorte de prise de position préalable de ce service sur les loyers admissibles après travaux. Les deux témoins ont confirmé que le demandeur avait évoqué un projet de rénovation oralement pour un montant de 7,5 millions sans présenter aucun document. Le témoin [...] a indiqué qu'il arrivait cinq à dix fois par année que des propriétaires sollicitent ainsi un avis préalable, le but étant

pour eux de savoir si le loyer admissible du point de vue de la LDTR correspondrait à ce qu'ils avaient en tête ; il a précisé que, contrairement au demandeur, les propriétaires se présentaient en général avec des plans de l'immeuble, des photos et un avant-projet.

b) [...] SA a établi des plans datés du 23 juillet 2012, soit une opération qualifiée, selon le « Journal des opérations » du bureau d'architectes produit par le demandeur le 12 février 2015, de « Typologie d'avant-projet pour un immeuble type ». Il s'agissait de cinq feuillets : le plan d'un rez-de-chaussée comprenant deux appartements de 3 pièces avec hall, montrant des surfaces de cuisines agrandies par la suppression de WC séparés et de nouveaux agencements de cuisine et de salle de bains ; un plan quasiment identique au premier ayant trait aux appartements de 3 pièces avec hall des 1^{er}, 2^e et 3^e étages ; un plan des combles et un plan des surcombles montrant la transformation en duplex des deux appartements de 3 pièces avec hall du 4^e étage, enfin un plan d'une coupe de l'immeuble. Cela étant, ces plans ne concernaient que deux configurations existantes d'appartements de 3 pièces, alors que l'immeuble comptait des appartements de 4 et 5 pièces. Ils étaient de surcroît fondés sur les plans établis en vue de la construction de l'immeuble en 1910, ainsi que l'a indiqué l'architecte dans son courrier au tribunal du 21 octobre 2014, et non pas sur des relevés actuels, qui ont été établis ultérieurement selon le « Journal des opérations » précité.

En ce qui concerne l'estimatif du coût des travaux à hauteur de 150'000 fr. par logement effectué selon le « Journal des opérations » de l'architecte en juin 2012, il s'agissait, de l'aveu du demandeur, d'une simple évaluation de sa part, dont il avait seulement discuté avec l'architecte avant son premier entretien à l'Unité logement le 26 juin 2012.

Enfin, des dessins du projet définitif de transformations auraient été réalisés selon le demandeur et selon le « Journal des opérations » de l'architecte à la mi-août 2012. A ce sujet, le témoin [...], architecte employé de [...] SA, a indiqué que des relevés du bâtiment avaient été faits durant l'été 2012, ainsi que des « esquisses ».

c) A la suite du premier entretien, l'Unité logement a adressé le 20 juillet 2012 au demandeur un courrier, dont l'intitulé était « (...) - éventuelle rénovation intérieure des immeubles sis avenue [...] à LAUSANNE - analyse préalable de l'Unité logement » et qui faisait notamment état de ce qui suit :

« Vous envisagez en effet de procéder à d'importants travaux dans cet immeuble, à savoir la rénovation intérieure complète pour un montant de l'ordre de CHF 7'500'000.- (CHF 150'000.- par logement). Les travaux consisteraient en la réfection des canalisations, la réfection des cuisines et des sanitaires, y compris certaines restructurations telles la suppression d'un WC séparé pour agrandir une chambre d'une petite surface côté Mont-Blanc, par exemple.

L'état locatif actuel est de CHF 407'520.-/an (CHF 111.-/ m²/an) et vous envisagez des loyers après travaux de l'ordre de CHF 280.-/ m²/an. (...)

Pour notre part, nous estimons que, sur le principe et sous réserve d'une inspection locale, les travaux semblent justifiés par l'état de vétusté de l'immeuble, construit en 1910, qui rencontre régulièrement des problèmes avec les conduites sanitaires. La nature des travaux envisagés paraît compatible avec la LDTR et le montant prévisionnel admissible.

En matière de loyers après travaux, nous constatons en revanche que le loyer de CHF 280.- le m²/an que vous envisagez dépasse nettement celui que nous pourrions admettre sous l'angle de la LDTR.

(...) selon l'analyse technique à laquelle nous avons procédé (...), les loyers après travaux ne devraient pas excéder un prix de l'ordre de CHF 198.-/ m²/an (...) à CHF 224.-/ m²/an (...).

Cette analyse a été faite sur la base d'une valeur de terrain admise à hauteur de 22% de la valeur de l'immeuble et une vétusté de 0,7%/an sur 70 ans. Nous avons par ailleurs admis 75% des travaux comme correspondant à de l'entretien et rentés à 70% et 25% des travaux comme étant à plus-value et rentés à 100% (création d'agencements et de locaux sanitaires contemporains et restructurations).

C'est donc sur la base de ces chiffres que notre service statuerait, en l'état, en cas de demande d'autorisation de rénovation de ces immeubles (...), étant précisé qu'en cas de travaux par étapes ou par tranches touchant chaque logement dans les mêmes proportions, notre analyse serait la même. (...).

En ce qui concerne le coût des travaux annoncé par le demandeur à l'Unité logement, le demandeur a expliqué en audience qu'il n'avait pas de formation d'architecte, mais qu'il était propriétaire de plusieurs immeubles et avait déjà conduit des projets de rénovation, qu'il avait lui-même estimé les travaux à un montant de l'ordre de 150'000 fr. par logement et en avait discuté avec son architecte pour savoir si cela était cohérent avant de rencontrer les sieurs [...] et [...]. Dans le calcul joint à la lettre du 20 juillet 2012, l'Unité logement mentionnait qu'il s'agit d'une estimation sommaire du propriétaire.

La deuxième rencontre du 20 août 2012 a eu lieu, selon les explications du demandeur en audience, afin que l'Unité logement modifie son estimation du loyer admissible après travaux en tenant compte des rénovations effectuées au début des années nonante. Dans le courrier de l'Unité logement du 27 août 2012 faisant suite à cette séance, il était indiqué notamment ce qui suit :

« En terme de loyers, nous sommes d'avis que l'état locatif maximum après travaux ne devrait pas excéder un prix de l'ordre de CHF 232.-/ m²/an, alors qu'une première analyse nous avait conduit à un prix de CHF 224.-/ m²/an (...).

Nous précisons enfin que si vous deviez créer des duplex par utilisation des surcombles, une surface de logements au moins équivalente à celle des appartements existants fera l'objet d'un contrôle des loyers.

Enfin, en matière de contrôle des loyers, nous vous confirmons que la LDTR prévoit à son article 4 al. 3 que le contrôle peut porter sur une durée maximale de dix ans.

Nous relevons enfin que la présente correspondance ne constitue pas une « décision » formelle, notre décision définitive ne pouvant être rendue, le moment venu, que dans le cadre de la future procédure « permis de construire » (Camac) qui sera nécessaire au vu de l'ampleur de votre projet. (...) »

Le témoin [...] a indiqué que la différence entre la première estimation à hauteur de 224 fr. le m² par an et la deuxième à hauteur de 232 fr. le m² par an était due uniquement à une appréciation différente de la vétusté de l'immeuble. Il a également confirmé que les courriers des 20 juillet et 27 août 2012 ne constituaient pas des décisions mais des avis

préalables, comme le mentionnait expressément le second courrier, et que, pour rendre ces avis, lui-même et son collègue [...] s'étaient fondés uniquement sur le descriptif oral du demandeur et sur leur expérience. Le témoin [...], chargé de l'examen des dossiers du point de vue technique, a précisé qu'il ne s'agissait à ce moment-là que d'estimations approximatives effectuées sur la base de données fournies oralement par le demandeur et qu'il n'avait reçu les éléments nécessaires à l'analyse qui lui incombe qu'après le dépôt de la demande de permis de construire en 2013.

5. B. _____ a résilié l'ensemble des baux précités pour des échéances comprises entre le 30 avril et le 30 septembre 2013, par formules officielles adressées le 29 août 2012 en recommandé aux locataires et, le cas échéant, à leurs conjoints. Le bail du local commercial dont J. _____ est locataire a été résilié pour l'échéance du 1^{er} avril 2013. Les formules officielles ont été datées à l'origine du 22 juin 2012, avant d'être corrigées à la main pour indiquer la date d'envoi. Elles étaient accompagnées d'une lettre du demandeur datée du 29 août 2012, adressée « aux locataires des immeubles [...] » et rédigée comme suit :

« Immeubles [...] - 1018 LAUSANNE
Madame, Monsieur,
Comme vous le savez, je me suis porté acquéreur des immeubles susmentionnés début mars 2012.
Ces bâtiments ont été construits en 1910. Les colonnes de distribution et d'évacuation des eaux doivent être rénovées.
Ces bâtiments nécessitent une rénovation complète et la très grande ampleur des travaux projetés rend difficilement possible le maintien des locataires dans les locaux durant les travaux.
Dans cette optique, je me vois contraint de résilier tous les baux à loyer de ces immeubles.
Je suis pleinement conscient des problèmes causés par ces résiliations, et me tiens à votre disposition pour faciliter vos démarches de relocation. (...) »

6. Procédure civile

a) L'ensemble des défendeurs a saisi l'autorité de conciliation afin de contester les résiliations de leurs baux respectifs.

b) Le 28 mars 2013, l'autorité de conciliation a rendu une proposition de jugement identique pour chacun des défendeurs, annulant

l'ensemble des résiliations litigieuses. Le demandeur a fait opposition et s'est vu délivrer des autorisations de procéder le 22 avril 2013. Il a ensuite saisi le Tribunal de baux (ci-après : le Tribunal) le 22 mai 2013 d'une demande dirigée contre 64 défendeurs, comportant, pour chaque personne et bail concerné, des conclusions en validation des résiliations et en déguerpissement.

Les défendeurs se sont déterminés par écriture commune du 16 octobre 2013, concluant au rejet de la demande ainsi qu'à l'annulation des résiliations, subsidiairement à la prolongation de leurs baux pour une durée de quatre ans, respectivement six en ce qui concerne le local commercial loué par J._____. Ils ont rectifié une conclusion et en ont ajouté deux nouvelles par courrier du 18 novembre 2013.

Le demandeur a déposé des observations le 21 janvier 2014, au terme desquelles il a conclu au rejet des conclusions prises par les défendeurs. Puis, par courrier du 29 août 2014, il a conclu, à l'égard de la défenderesse C._____, à ce que la requête de conciliation déposée par celle-ci le 5 octobre 2012 soit déclarée irrecevable (I), à ce que la résiliation de bail signifiée à l'intéressée le 29 août 2012 pour le 1^{er} juillet 2013 en relation avec l'appartement de 3 pièces au 2^e étage soit déclarée valable (II), C._____ devant immédiatement restituer à B._____ libre de tous objets lui appartenant et de tous occupants ledit appartement (III) et l'exécution forcée du chiffre III par les soins de l'huissier du Tribunal des baux, au besoin par voie d'ouverture forcée, étant ordonnée, les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à l'exécution forcée (IV).

c) Le Tribunal a tenu audience le 21 janvier 2014. A cette occasion, il a entendu les parties ainsi que les témoins [...], [...], [...] et [...].

Une deuxième séance a eu lieu le 24 juin 2014, au cours de laquelle les témoins [...], [...], [...] et [...] ont été entendus.

d) Le Tribunal a ensuite procédé à une inspection locale le 25 septembre 2014. Ses constatations ont fait l'objet d'un procès-verbal.

e) Une quatrième séance a eu lieu le 6 novembre 2014, afin de procéder à l'audition des témoins [...], [...] et [...].

Une dernière séance a eu lieu le 12 février 2015, pour une ultime tentative de conciliation et les plaidoiries finales.

7. Procédure administrative

a) En janvier 2013, B. _____ a soumis à l'enquête publique un projet de transformation du bâtiment sis sur la parcelle n° [...] consistant dans la restructuration des combles (création de duplex avec les surcombles) et la rénovation/transformation des logements des étages types 1 à 3. Par décision du 14 février 2014, le Service des communes et du logement a refusé de délivrer l'autorisation spéciale requise par la loi du 4 mars 1985 concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons ou d'habitations ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation (LDTR; RSV 840.15). En raison du refus de l'autorisation spéciale requise en application de la LDTR, la Municipalité de Lausanne (ci-après: la municipalité) a refusé de délivrer le permis de construire.

b) Par acte du 20 mai 2014, B. _____ a recouru contre les décisions précitées auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après: la CDAP).

Au mois de février 2015, B. _____ a décidé de modifier son projet. Il a renoncé à la création de duplex dans les combles et surcombles et a décidé, d'une part, de maintenir et transformer les appartements dans les combles avec la même typologie que celle des étages inférieurs et, d'autre part, de créer 10 lofts dans les surcombles (galetas) avec création de lucarnes et vélux.

Vu la modification du projet, le Juge instructeur de la CDAP a constaté dans une décision du 10 mars 2015 que le recours était sans objet et a rayé la cause du rôle.

c) Le nouveau projet de transformations intérieures et extérieures des cinq immeubles sis avenue [...] a été soumis à l'enquête publique du 27 octobre au 26 novembre 2015.

Le projet comprenait des travaux concernant la totalité de l'immeuble, à savoir :

- remplacer les conduites, créer de nouvelles gaines pour alimenter, évacuer et ventiler les appartements ;
- remettre à neuf toute l'installation électrique et remplacer la production de chaleur à mazout ainsi que sa distribution par une installation à gaz ;
- rénover les revêtements des sols, réparer et entretenir les parquets, remplacer et rafraichir les murs (carrelages et peintures) et les plafonds ;
- améliorer le bilan thermique par l'isolation des surcombles et des dalles en sous-sol ;
- rénover les espaces communs ;
- restaurer les façades (leur isolation étant impossible en raison de leur configuration complexe).

En ce qui concerne les 40 logements de trois pièces, les travaux prévus étaient les suivants:

- supprimer les WC séparés (avec fenêtre) pour agrandir les cuisines attenantes; poser de nouvelles cuisines agencées ; réorganiser les salles de bains existantes (borgnes), les équiper de nouveaux appareils, lavabo et baignoire et installer un WC nouveau (pour remplacer celui démolé) ;
- déplacer la porte de la chambre adjacente au WC démolé pour y accéder sans passer par la cuisine agrandie.

En ce qui concerne les 5 logements de quatre pièces (1^{er}, 2^e et 3^e étage ainsi que combles), les travaux prévus étaient les suivants :

- supprimer les WC séparés (avec fenêtre) pour agrandir les cuisines attenantes; poser de nouvelles cuisines agencées ;
- réorganiser les salles de bains (borgnes), les équiper de nouveaux appareils lavabo, baignoire et installer un WC (pour remplacer celui démolé).

Enfin, s'agissant des 4 logements de cinq pièces et du logement de quatre pièces sis au rez-de-chaussée (entrée [...] Nord), les travaux prévus étaient les suivants :

- supprimer les WC séparés (avec fenêtre) pour agrandir les cuisines attenantes; poser de nouvelles cuisines agencées ;
- réorganiser les salles de bains (borgnes), les équiper de nouveaux appareils, lavabo, baignoire et installer un WC (pour remplacer celui démolé) ;
- démolir une chambre de 8.6 m² pour permettre la création d'une nouvelle salle de bain supplémentaire comprenant une douche, un lavabo et un WC, le solde de la pièce étant dévolu à la chambre adjacente dont surface serait portée à 16 m² (au lieu des 10.8 m² actuels).

Le projet incluait encore la création de 10 lofts de 57 m² à 60 m² dans les galetas-surcombles.

Contrairement au projet soumis à l'enquête publique en 2013, le nouveau projet permettait le maintien de tous les logements existants avec toutefois la perte d'une pièce pour les cinq pièces et le quatre pièces du rez-de-chaussée.

d) Le projet soumis à l'enquête publique du 27 octobre au 26 novembre 2015 a suscité 38 oppositions émanant des locataires de l'immeuble.

La demande d'autorisation fondée sur la LDTR a fait l'objet d'un préavis négatif de la municipalité daté du 8 avril 2016. La

municipalité a admis la nécessité d'entreprendre des travaux de réhabilitation de certains éléments et installations de l'immeuble. Elle a cependant fait valoir qu'une solution moins interventionniste que celle voulue par le propriétaire et plus ciblée sur les travaux indispensables s'imposait au regard de l'état de l'immeuble. A titre d'exemple, elle mettait en cause le déplacement de cloisons et de portes conduisant à la suppression des WC séparés dans la totalité des appartements, la suppression de pièces au profit de la création d'une 2^e salle de bain dans certains grands logements et l'installation de nouveaux WC dans les petites salles de bain actuelles.

Le 27 juin 2016, la Centrale des autorisations CAMAC du Département des infrastructures et des ressources humaines a établi la synthèse des préavis et des autorisations spéciales des services de l'Etat (ci-après la synthèse CAMAC). Cette synthèse comprenait le refus du Services des communes et du logement, division logement (ci-après: la division logement) de délivrer l'autorisation spéciale requise en application de la LDTR. Dans sa décision, la division logement a relevé que le degré de vétusté de l'immeuble, constaté sur place, justifiait qu'il soit procédé à la rénovation des salles d'eau et des cuisines et au rafraîchissement des sols, murs et plafonds et que l'amélioration du bilan thermique (isolation des combles) était également justifiée. Elle a en revanche soutenu que les travaux de restructuration des zones sanitaires et des cuisines n'étaient pas indispensables. A cet égard, elle a mis en cause le projet de suppression des WC séparés pour agrandir les cuisines attenantes avec la modification des accès aux chambres adjacentes que cela impliquait (modification concernant tous les logements). Elle a également mis en cause le projet de création d'une seconde salle d'eau tout en relevant que, dans les étages supérieurs, la création d'un tel aménagement pourrait se justifier en présence d'un logement de quatre pièces après travaux (cinq pièces avant travaux), une solution la moins interventionniste devant être privilégiée.

Dans sa séance du 11 août 2016, la municipalité a pris connaissance de la décision de la division logement refusant l'autorisation

prévue par la LDTR. Compte tenu de ce refus, elle a décidé de refuser l'octroi du permis de construire.

e) Par acte du 14 septembre 2016, B._____ a recouru contre les décisions précitées auprès de la CDAP. Il a conclu à l'annulation de la décision municipale du 11 août 2016 et à la réforme de la décision de la division logement en ce sens que l'autorisation de procéder à des changements intérieurs et extérieurs, notamment la suppression des couloirs WC et l'agrandissement des cuisines, l'autorisation de créer une nouvelle salle d'eau dans quatre appartements de 5 pièces en les transformant par conséquent en appartements de 4 pièces soit délivrée.

La division logement a déposé sa réponse le 11 novembre 2016. Elle a principalement conclu au rejet du recours et, subsidiairement, au constat que tout nouveau projet tenant compte des discussions en cours entre le propriétaire, la commune de Lausanne et la Division logement devrait faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête publique. Elle a précisé que le dépôt d'un dossier et d'une nouvelle demande d'autorisation LDTR était nécessaire, de même qu'une nouvelle enquête publique.

La municipalité et le service communal du logement et des gérances ont déposé une réponse commune le 11 novembre 2016, en concluant au rejet du recours. Les opposants A.T._____ et consorts, tous locataires de l'immeuble litigieux, ont déposé des déterminations communes le 11 novembre 2016. Ils ont conclu au rejet du recours et au maintien de la décision municipale du 15 août 2016.

B._____ a déposé des observations complémentaires le 6 décembre 2016. A cette occasion, il a produit un dossier complet relatif à un projet modifié (renonciation au projet de suppression des WC séparés avec agrandissement des cuisines dans tous les appartements et au projet de création de nouvelles salles d'eau). Il a requis qu'il soit statué dans le cadre du recours devant la CDAP sur la compatibilité du projet remanié

avec la LDTR et, partant, que le permis de construire soit délivré pour le projet remanié.

Par observations complémentaires du 13 janvier 2017, la Division logement a maintenu les conclusions prises dans sa réponse du 11 novembre 2016. Le 9 février 2017, la municipalité et le service communal du logement et des gérances ont maintenu les conclusions prises le 11 novembre 2016. En date du 13 février 2017, les opposants [...] et consorts ont confirmé leurs conclusions du 11 novembre 2016.

f) Par arrêt du 29 juin 2017, la CDAP a notamment prononcé que le recours du 14 septembre 2016 était sans objet et que les conclusions figurant dans les observations complémentaires du recourant du 6 décembre 2016 étaient irrecevables.

En droit, les Juges de la CDAP ont considéré que dès lors que le recourant avait modifié le projet sur lequel portait le recours initial et modifié les conclusions de son recours en conséquence, le recours déposé le 14 septembre 2016 devant la CDAP avait perdu son objet. En outre, il n'était pas possible pour la CDAP de se prononcer en lieu et place de la municipalité et du Service des communes et des logements sur un projet au sujet duquel ces autorités n'avaient pas statué préalablement.

8. J._____ est responsable d'une unité formation et accompagnement auprès de [...], pour un salaire mensuel brut de 6'431 francs. Elle fait ménage commun avec son compagnon C.W._____. Le couple a deux enfants mineurs à sa charge et ne bénéficie d'aucune fortune.

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 fr. (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 a un intérêt digne de protection (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). 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, JdT 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., JdT 2010 III 135).

2.2 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, 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 consid. 4.3; ATF 129 III 18 consid. 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., JdT 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).

2.3 En l'espèce, les pièces nouvelles produites par l'appelant sont recevables, dès lors qu'elles sont postérieures à l'audience de jugement devant le Tribunal des baux. Il en va de même de la pièce nouvelle n° 2 produite par les intimés A.T._____ et consorts, ainsi que de l'arrêt du 29 juin 2017 de la CDAP, produit par ces mêmes parties.

Le contenu de ces pièces a ainsi été intégré dans l'état de fait ci-dessus, dans la mesure utile au jugement de l'appel.

3.

3.1 L'appelant soutient que les résiliations dûment notifiées ne contreviendraient pas aux règles de la bonne foi et qu'elles auraient été faites conformément à l'art. 271 CO. Il relève en premier lieu que les congés auraient été motivés par une lettre d'accompagnement décrivant les travaux envisagés et qu'au demeurant, les locataires n'auraient pas pu ignorer la vétusté de l'immeuble, qui aurait été reconnaissable par tout un chacun, ni que celui-ci aurait nécessité de lourds travaux de rénovation, notamment s'agissant de l'électricité et des installations sanitaires. Selon lui, les locataires auraient pu objectivement se rendre compte que ces travaux n'étaient pas compatibles avec leur présence dans les locaux, dès lors que dans la mesure où il était expressément mentionné que le réseau sanitaire devait être entièrement rénové, les appartements seraient privés d'eau durant les travaux et seraient ainsi inhabitables. En outre, l'appelant allègue qu'il aurait disposé d'un projet suffisamment élaboré au jour des résiliations des baux, en rappelant que lors de l'acquisition de l'immeuble, il s'était vu remettre tous les documents relatifs à la gérance, notamment les rapports [...] et [...] SA, que son architecte a en outre entrepris diverses démarches durant l'été 2012, soit notamment la typologie d'avant-projet du 23 juillet 2012, qu'en outre, une estimation des coûts avait été articulée devant la Division logement et que celle-ci avait procédé à deux analyses préalables les 20 juillet et 27 août 2012. S'agissant de la compatibilité de son projet avec le droit administratif, l'appelant affirme qu'il obtiendra à n'en pas douter les autorisations administratives ad hoc, par le biais d'une nouvelle mise à l'enquête, de sorte qu'il ne serait pas possible de prétendre que son projet se heurtera de façon certaine à un refus.

Quant aux intimés, ils soutiennent que la motivation accompagnant les congés était succincte et très générale et qu'elle ne permettait pas aux locataires de se rendre compte de l'ampleur des travaux envisagés. Ils rappellent en outre que l'immeuble a été régulièrement entretenu et qu'il a fait l'objet de travaux de rénovation importants. Selon eux, l'absence de motivation des congés suffirait à annuler ces derniers. Ils relèvent également qu'au vu des éléments du dossier, l'appelant n'aurait pas disposé, au moment des résiliations, d'un

projet mûrement réfléchi. En effet, il n'aurait été en possession d'aucun plan sérieux, document technique ou administratif ou encore d'un devis. Enfin, ils soulignent que plusieurs aspects du projet de l'appelant ont été jugés incompatibles avec la LDTR par les autorités administratives, notamment s'agissant de la création de duplex dans les combles et de la suppression des wc séparés, ce qui a motivé le refus des autorisations idoines par les autorités administratives.

3.2

3.2.1 Lorsque le contrat de bail est de durée indéterminée, ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite, chaque partie est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; 138 III 59 consid. 2.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1 ; TF 4A_484/2012 du 28 février 2013 consid. 2.3.1 ; TF 4A_167/2012 du 2 août 2012 consid. 2.2 ; TF 4A_735/2011 du 16 janvier 2012 consid. 2.2). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (art. 266a al. 1 CO), et ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 141 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3 p. 193), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et 5.2.3 ; TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3 ; ATF 120 II 105 consid. 3b/bb), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5 ; TF 4A_18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

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.

3.2.2 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 consid. 2.1 ; ATF 136 III 190 consid. 2). 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 consid. 2.3 ; ATF 136 III 190 consid. 2). Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire, notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence; il l'est également lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition (ATF 120 II 105 consid. 3 ; ATF 120 II 31 consid. 4a ; voir aussi ATF 140 III 496, consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). La validité d'un congé doit être appréciée en fonction de circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1 i.f.; ATF 109 II 153 consid. 3b p. 156). Déterminer quel est le motif du congé et si ce motif est réel ou n'est qu'un prétexte relève des constatations de fait (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192). Pour ce faire, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). A cet égard, des faits survenus ultérieurement peuvent tout au plus fournir un éclairage sur les intentions

du bailleur au moment de la résiliation (TF 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 et les arrêts cités).

3.2.3 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 consid. 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 consid. 2.1 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1 ; ATF 120 II 31 consid. 4a). Il appartient donc au locataire qui veut contester le congé de requérir la motivation de celui-ci. S'il ne l'a pas requise, le bailleur peut encore indiquer ses motifs devant le tribunal de première instance en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3, 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC); une allégation tardive peut éventuellement constituer un indice en sa défaveur ou avoir une conséquence sur les frais (ATF 138 III 59 consid. 2.3). Des précisions sur le motif de congé indiqué peuvent toujours être apportées en complément en procédure (ibid.).

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 consid. 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. Le juge doit être convaincu de l'existence de cette condition, le degré de la preuve étant la certitude; la simple vraisemblance ne suffit pas. Il faut bien distinguer cette condition objective, dont la réalisation est nécessaire (au moment de la résiliation du bail) pour que le juge puisse constater la validité de la résiliation, de la connaissance interne que le bailleur a de l'existence de son projet et de ses propres intentions de réalisation. Il n'est toutefois pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations administratives nécessaires, ni même qu'il ait déposé

auprès des autorités compétentes les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; TF 4A_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.1.1).

En effet, 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 (ATF 143 III 344 consid. 4.2 ; ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; ATF 140 III 496 consid. 4.1).

Ainsi, 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.

Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière

insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation. Savoir si la présence du locataire serait susceptible d'entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dépend des travaux envisagés. La validité du congé suppose ainsi qu'au moment de la résiliation, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé en vue d'une rénovation importante contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés ni de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires. En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés ; or il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation (art. 271 al. 2 CO) qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause s'il entend procéder. Dans la cause ayant conduit à préciser ces principes, le seul acte accompli avant la résiliation des baux en vue d'une restructuration des étages était une visite du bâtiment par la gérance (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.2).

Au demeurant, le locataire d'un immeuble ancien qui n'a pas subi de transformations depuis de très nombreuses années, voire même depuis sa construction, est à même de percevoir le genre de travaux à effectuer et leur intensité (TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015, consid. 2.1.2 et les réf. citées).

3.3 En l'espèce, pour établir la volonté réelle de l'appelant au moment de la notification des résiliations de bail, il faut en premier lieu examiner les démarches qu'il a entreprises avant celle-ci, soit avant le 29 août 2012. Il n'y a en effet pas lieu de se fonder, comme l'ont fait les premiers juges, sur la date du 22 juin 2012. Il n'est pas exclu que le

bailleur ait préparé les résiliations litigieuses à une date antérieure au 29 août 2012, mais la réalité de son projet doit être évaluée à la date à laquelle les résiliations des baux ont été envoyées.

A cet égard, sur la base des pièces figurant au dossier, il est clairement établi que la volonté de l'appelant était d'entreprendre des travaux de diverses natures sur l'immeuble litigieux, soit notamment la rénovation des colonnes de distribution et d'évacuation des eaux. En effet, cette volonté est attestée par les diverses démarches entreprise par celui-ci même avant son inscription au Registre foncier en tant que propriétaire.

Il faut d'abord souligner que le demandeur a visité une première fois l'immeuble en février 2012, avant de signer l'acte d'achat début mars 2012. Il a contacté le bureau d'architectes [...] SA en avril 2012 et il s'est procuré, en juin 2012, les plans datant de la construction de l'immeuble en 1910 et les divers plans liés à des transformations intervenues depuis lors. En outre, au début du mois de juin 2012, l'appelant a une nouvelle fois visité les parties communes de l'immeuble en compagnie de son architecte.

Le changement de propriétaire a été inscrit au Registre foncier le 13 juin 2012. L'appelant a ensuite rencontré seul, les 26 juin et 20 août 2012, les sieurs [...] et [...] de l'Unité logement. Leurs témoignages permettent également d'attester de la volonté de l'appelant d'entreprendre des travaux d'ampleur sur l'immeuble puisqu'ils ont clairement indiqué que l'intéressé souhaitait obtenir une sorte de prise de position préalable de ce service sur les loyers admissibles après travaux en évoquant oralement un projet de rénovation pour un montant de 7,5 millions de francs. Même si l'appelant n'a présenté aucun document aux témoins, cet élément, ajouté à ceux déjà présentés ci-avant, permet de retenir que l'appelant avait la volonté réelle d'entreprendre des travaux importants sur son immeuble. L'architecte [...] a en outre établi des plans datés du 23 juillet 2012, soit une opération qualifiée de « Typologie d'avant-projet pour un immeuble type ». Même s'il est apparu que ces

plans ne concernaient que deux configurations existantes d'appartements de 3 pièces, alors que l'immeuble compte aussi des configurations différentes, en particulier des appartements de 4 pièces et des appartements de 5 pièces et qu'ils étaient de surcroît fondés sur les plans établis en vue de la construction de l'immeuble en 1910, et non pas sur des relevés actuels, qui ont été établis ultérieurement selon le « Journal des opérations » précité, ils sont un indice supplémentaire allant dans le sens de la volonté réelle de l'appelant d'effectuer les travaux pour lesquels les baux ont été résiliés. Au demeurant, des dessins du projet définitif de transformations auraient été réalisés selon l'appelant et selon le « Journal des opérations » de l'architecte à la mi-août 2012, étant précisé que le témoin [...] architecte employé de [...] SA, a indiqué que des relevés du bâtiment avaient été faits durant l'été 2012, ainsi que des « esquisses ».

Il faut encore souligner que la nature des travaux projetés était déjà passablement précise en juillet 2012, comme cela ressort du courrier de l'Unité logement envoyé le 20 juillet 2012 à l'appelant ensuite du premier entretien, qui indique que « les travaux consisteraient en la réfection des canalisations, la réfection des cuisines et des sanitaires, y compris certaines restructurations telles la suppression d'un WC séparé pour agrandir une chambre d'une petite surface côté Mont-Blanc, par exemple. ».

Au surplus, comme la jurisprudence fédérale le retient, des faits survenus ultérieurement peuvent fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (TF 4A_183/2017 du 24 janvier 2018 et les arrêts cités). Dans le cas présent, la volonté de l'appelant d'effectuer d'importants travaux de rénovation, plus particulièrement des conduites d'eau, ressort de l'ensemble de la procédure administrative, initiée en janvier 2013, consistant notamment en la constitution et le dépôt du dossier de mise à l'enquête. L'ensemble des éléments précités permettent d'attester de la réalité de ce projet, de même que les oppositions formées audit projet témoignent également de sa réalité et des contestations qu'il suscite.

Il faut également rappeler que la résiliation n'est pas conditionnée, selon la jurisprudence, à l'octroi des autorisations administratives. Il importe dès lors peu qu'à ce stade, la procédure de mise à l'enquête n'ait pas abouti. En effet, la Cour de droit administratif et public a arrêté le 29 juin 2017 que le recours du 14 septembre 2016 était sans objet et que les conclusions figurant dans les observations complémentaires du recourant du 6 décembre 2016 étaient irrecevables. Les juges de la CDAP ont en effet considéré que dès lors que le recourant avait modifié le projet sur lequel portait le recours initial et modifié les conclusions de son recours en conséquence, le recours avait perdu son objet. En outre, il n'était pas possible pour la CDAP de se prononcer en lieu et place de la municipalité et du Service des communes et des logements sur un projet au sujet duquel ces autorités n'avaient pas statué préalablement. Ainsi, on ne peut pas retenir, à ce jour, que le projet de l'appelant se heurtera avec certitude à un refus des autorités administratives, étant au demeurant relevé que celui-ci a d'ores et déjà corrigé son projet dans le sens requis par ces dernières.

En définitive, il y a lieu de retenir que le motif de congé réel est bien lié au projet de transformation invoqué, plus particulièrement à la réfection complète des conduites d'eau de l'immeuble, et que les parties intimées n'ont pas démontré - comme cela leur incombait - que le projet se heurterait de façon certaine au refus des autorités administratives. Il n'est en tous cas pas possible de déduire cette certitude de l'issue du recours devant la CDAP, puisque comme cela a déjà été relevé plus haut, celui-ci a été déclaré sans objet et que le projet présenté par l'appelant a fait l'objet de modifications sur lesquelles la Commune devra se pencher, étant précisé que lesdites modifications ont notamment été motivées par le refus initial de l'autorité municipale de délivrer le permis de construire.

Au surplus, il était à l'évidence reconnaissable pour les locataires, lorsqu'ils se sont vu notifier leur congé, que les travaux d'assainissement projetés devraient être réalisés sans qu'il soit possible de les maintenir dans les locaux. En effet, l'appelant a précisé, dans la lettre accompagnant les résiliations des baux, que l'immeuble datait de

1910, que les colonnes de distribution et d'évacuation des eaux devaient être rénovées et qu'en outre, le bâtiment nécessitait une rénovation complète et la très grande ampleur des travaux projetés rendait difficilement possible le maintien des locataires dans les locaux durant ceux-ci. Une telle lettre correspond manifestement à l'exigence de motivation du congé telle que posée par la jurisprudence. En effet, celle-ci permettait aux locataires de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que leur présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés ; il est à l'évidence impossible d'habiter, même pour un court laps de temps, un appartement qui ne possède plus l'eau courante, dès lors que les commodités, en particulier les installations sanitaires ainsi que les cuisines, sont ainsi rendues inutilisables. En outre, la vétusté de l'immeuble, notamment s'agissant des colonnes de distribution et d'évacuation des eaux ainsi que des installations électriques, est attestée par les rapports [...] et [...] SA. Il n'est certes pas contesté que les bâtiments en question ont fait l'objet en 1991 et 1992 de gros travaux – pour un montant de l'ordre de 1,5 million de francs – consistant en la rénovation et transformation écologique des services de chauffage et eau chaude sur le plan de la chaufferie, en la réparation totale et nouvelle isolation de l'ensemble de la toiture et des cheminées, en la réfection de toutes les barrières de balcon et appuis de fenêtre, en le remplacement des stores du 4^e étage, ainsi qu'en la rénovation de la distribution électrique dans les cages d'escalier et les appartements et que certains des appartements ont fait l'objet d'une réfection de leur système électrique et que les vitres de l'immeuble ont toutes été équipées de double vitrage dans les années 1990. Néanmoins, ces rénovations dataient de près de vingt ans lorsque l'appelant a résilié les baux et, s'agissant plus particulièrement des canalisations, celles-ci nécessitaient à l'évidence une réfection complète. L'Unité logement l'a d'ailleurs relevé dans son courrier du 12 juillet 2012 en indiquant que, sur le principe et sous réserve d'une inspection locale, les travaux envisagés par l'appelant semblaient justifiés par l'état de vétusté de l'immeuble, construit en 1910, qui rencontrait régulièrement des problèmes avec les conduites sanitaires. Cette nécessité de rénovation ne pouvait en outre pas échapper aux locataires, qui ne l'ont d'ailleurs pas contestée. Quoi qu'il en soit, la

résiliation du bail est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon, ce qui n'est à l'évidence pas le cas des travaux prévus en l'espèce, soit notamment la réfection complète des colonnes de distribution et d'évacuation des eaux.

En vertu de la jurisprudence précitée, le grief de l'appelant doit être admis et les congés donnés aux différents locataires doivent être considérés comme conformes à la bonne foi.

4.

4.1 En application de l'art. 273 al. 5 CO, lorsque l'autorité compétente rejette une requête en annulation 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. 1^{er} 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).

4.2 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 conséquences pénibles (CACI 7 janvier 2013/1).

Selon l'art. 272 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient (al. 1). Dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (a), la durée du bail (b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (e) (al. 2).

La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b ; Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, p. 771). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; ATF 104 II 311, JdT 1979 1495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JdT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4 ; ATF 116 II 446).

La durée de la prolongation ne peut pas être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.139/2000 du 10 juillet 2000 consid. 2). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des

intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 133 II 201 consid. 5.4 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7 ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi l'âge et la santé du locataire, ses revenus et ses relations avec le quartier (Lachat, op. cit., p. 775). Si le besoin du bailleur d'avoir à utiliser personnellement ses locaux est légitime, ce besoin peut l'emporter sur les intérêts du locataire lorsqu'il est concret, sérieux et actuel. L'appréciation sera différente s'agissant d'un bailleur occasionnel, dont l'intérêt pèsera plus lourd que celui d'un professionnel de l'immobilier (Lachat, op. cit., pp. 776 à 778). Quant au locataire, il ne doit pas rester inactif et doit se mettre à la recherche d'un nouveau logement dès la notification du congé (ATF 125 III 226 consid. 4c).

L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation et de six ans au maximum pour des baux de locaux commerciaux, limites dans lesquelles une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., pp. 782 à 783). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2, in Cahiers du bail 2010, p. 83). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (CACI du 20 août 2014/443 consid. 5 ; CREC I du 7 septembre 2011/236 ; CREC I du 26 août 2009/417 ; Weber, in Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en

déployant les efforts nécessaires (Conod, in Droit du bail à loyer et à ferme : Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 consid. 4 ; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht - Kommentar, Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO).

4.3 En l'espèce, il y a lieu de relever d'emblée, s'agissant des baux d'habitation, que la prolongation maximale de quatre ans, au vu des dates de résiliation des baux, est déjà échue au jour du prononcé du présent arrêt. Ainsi, il est à ce stade superflu d'examiner la situation personnelle de chaque locataire, dès lors que le délai maximal de prolongation est déjà dépassé et qu'ils ont tous bénéficié, de fait, de celui-ci. Il faut toutefois tenir compte du fait que les intimés ne sauraient être tenus pour « responsables » d'avoir obtenu gain de cause devant le Tribunal des baux sur la question principale de l'annulation des congés et que le cours des événements s'est inversé ce jour seulement avec le résultat de l'appel du bailleur ; il doit ainsi également être tenu compte de ce que la première décision pouvait légitimement dissuader les locataires de poursuivre activement leurs recherches (cf. TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 4.2 ; TF 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 3, SJ 2003 I 161).

Compte tenu de ce qui précède, il y a lieu d'accorder en équité à tous les locataires un délai d'un an dès la communication du présent arrêt pour quitter les locaux occupés dans l'immeuble sis avenue [...], étant au demeurant rappelé qu'il est 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. Ce résultat rend sans objet la question de l'irrecevabilité de la contestation du congé formée par l'intimée C._____, dès lors que celle-ci a également bénéficié, de fait, d'une prolongation de son bail à loyer de

plus de quatre ans. Elle bénéficiera ainsi, au même titre que les autres locataires, d'un délai d'un an pour quitter son appartement.

En ce qui concerne la prolongation du seul bail commercial de l'immeuble, il convient de tenir compte du fait que les locaux sont utilisés pour héberger une association de quartier et que le loyer desdits locaux est particulièrement raisonnable puisqu'il ne s'élève qu'à 290 fr. par mois. Ainsi, au vu de la situation personnelle de J._____, dont le revenu mensuel brut s'élève à 6'431 fr., étant précisé qu'elle a deux enfants à charge et qu'elle ne bénéficie d'aucune fortune, ainsi que de la destination des locaux et du loyer de ceux-ci, il se justifie d'également accorder à l'intimée une prolongation d'un an, similaire aux locaux d'habitation. En effet, vu la première décision, il est probable que la locataire n'ait pas commencé à rechercher un local commercial de remplacement. De plus, la pénurie de biens précitées touche également les locaux commerciaux, de sorte qu'au vu du montant du loyer, il sera difficile pour la locataire de retrouver un bien similaire à ce prix, raison pour laquelle une prolongation d'un an est adéquate.

5.

5.1 L'appelant a conclu à l'exécution directe du présent arrêt, soit à ce que l'huissier du tribunal soit chargé de procéder à l'exécution forcée, au besoin par voie d'ouverture forcée, et les agents de la force publique étant tenus, sur réquisition, de concourir à dite exécution.

5.2 Conformément à l'art. 236 al. 3 CPC, le tribunal ordonne des mesures d'exécution sur requête de la partie qui a eu gain de cause. Cela doit permettre de gagner du temps au stade de l'exécution forcée (cf. art. 337 al. 1 CPC).

5.3 En l'espèce, B._____ a obtenu gain de cause dès lors que les résiliations de bail qu'il a adressées à ses locataires ont été jugées valables et que ceux-ci sont désormais tenus de libérer les locaux d'habitation et commerciaux dans un délai d'un an dès notification du

présent arrêt. Ainsi, il faut admettre la conclusion de l'appelant et prévoir qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement les locaux litigieux dans le délai imparti, l'huissier du Tribunal des baux sera chargé, sous la responsabilité du Président, de procéder à l'exécution forcée du présent arrêt sur requête du bailleur, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux, ordre étant donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal.

6.

6.1 En définitive, l'appel doit être admis et il sera statué à nouveau en ce sens que les résiliations de bail adressées le 29 août 2012 par le demandeur B._____ aux défendeurs A.T._____, T._____, P._____, L._____, [...], A.W._____, B.W._____, R._____, Z._____, K._____, J._____, A.H._____, B.H._____, X._____, D._____, F._____, Q._____, C._____, F.T._____, N._____, S._____, C.A._____, F.A._____, A.Y._____, B.Y._____, M._____, A.V._____, B.V._____, R.F._____, S.F._____, A.N._____, B.N._____, G._____, W._____, V._____, A.D._____, C.T._____, D.T._____, Y._____, V.P._____, W.P._____, F.C._____, E.M._____, F.M._____, A.S._____, B.S._____, C.W._____, H.I._____ et Q.E._____, portant sur les appartements que ceux-ci louent respectivement dans l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, sont valables, que les résiliations de bail adressées le 29 août 2012 par le demandeur aux défendeurs [...], S._____, ainsi que M._____, portant sur les locaux que ceux-ci louent respectivement dans les combles de l'immeuble, sont valables, que les résiliations de bail signifiées le 29 août 2012 par le demandeur aux défendeurs R._____, F.C._____, A.N._____, B.N._____, V.P._____ et W.P._____, portant sur les places de parc « motos/vélocycle » qu'ils louent respectivement à l'avenue [...], à Lausanne, sont valables, que la résiliation de bail adressée le 29 août 2012 par le demandeur à la défenderesse R._____, portant sur la cave-dépôt que celle-ci loue au sous-sol de l'entrée n° [...] de l'immeuble mentionné sous chiffre I ci-dessus, est valable, que la

résiliation de bail adressée le 29 août 2012 par le demandeur à la défenderesse J._____, portant sur un local commercial avec vitrine situé au rez-de-chaussée de l'entrée n° [...] de l'immeuble mentionné sous chiffre I ci-dessus, est valable, que les locataires des locaux énumérés sous chiffres I à V ci-dessus sont invités à les quitter et les rendre libres de tous biens et tous occupants dans un délai d'un an dès la notification de la présente décision, qu'à défaut pour les locataires de quitter volontairement les locaux litigieux dans le délai imparti sous chiffre VI ci-dessus, l'huissier du Tribunal des baux est chargé, sous la responsabilité du Président, de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête du bailleur, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux, qu'ordre est donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal des baux, toutes autres ou plus amples conclusions étant rejetées et il ne sera pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens de première instance.

6.2 L'appelant obtient presque entièrement gain de cause, étant précisé qu'il ne succombe que sur la date de déguerpissement. Partant, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 11'000 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC), doivent être intégralement mis à la charge des intimés, solidairement entre eux (art. 106 al. 1 CPC). Les intimés doivent ainsi à l'appelant la somme de 11'000 fr. à titre de restitution de l'avance de frais fournie par celui-ci (art. 111 al. 2 CPC).

6.3 La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 6'000 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 entièrement mis à la charge des intimés, ceux-ci verseront en définitive, solidairement entre eux, à l'appelant la somme de 17'000 fr. à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance (11'000 fr. + 6'000 fr.).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

I. L'appel est admis.

II. Il est statué à nouveau comme suit :

- I. Les résiliations de bail adressées le 29 août 2012 par le demandeur B._____ aux défendeurs A.T._____, T._____, P._____, L._____, [...], A.W._____, B.W._____, R._____, Z._____, K._____, J._____, A.H._____, B.H._____, X._____, D._____, F._____, Q._____, C._____, F.T._____, N._____, S._____, C.A._____, F.A._____, A.Y._____, B.Y._____, M._____, A.V._____, B.V._____, R.F._____, S.F._____, A.N._____, B.N._____, G._____, W._____, V._____, A.D._____, C.T._____, D.T._____, Y._____, V.P._____, W.P._____, F.C._____, E.M._____, F.M._____, A.S._____, B.S._____, C.W._____, H.I._____ et Q.E._____, portant sur les appartements que ceux-ci louent respectivement dans l'immeuble sis avenue [...], à Lausanne, sont valables ;
- II. Les résiliations de bail adressées le 29 août 2012 par le demandeur aux défenderesses Q._____, S._____, ainsi que M._____, portant sur les locaux que celles-ci louent respectivement dans les combles de l'immeuble mentionné sous chiffre I, sont valables ;
- III. Les résiliations de bail signifiées le 29 août 2012 par le demandeur aux défendeurs R._____, F.C._____, A.N._____, B.N._____, V.P._____ et W.P._____, portant sur les places de parc « motos/vélocycleurs »

qu'ils louent respectivement à l'avenue [...], à Lausanne, sont valables ;

- IV. La résiliation de bail adressée le 29 août 2012 par le demandeur à la défenderesse R._____, portant sur la cave dépôt que celle-ci loue au sous-sol de l'entrée n° [...] de l'immeuble mentionné sous chiffre I ci-dessus, est valable ;
- V. La résiliation de bail adressée le 29 août 2012 par le demandeur à la défenderesse J._____, portant sur un local commercial avec vitrine situé au rez-de-chaussée de l'entrée n° [...] de l'immeuble mentionné sous chiffre I ci-dessus, est valable.
- VI. Les locataires des locaux énumérés sous chiffres I à V ci-dessus sont invités à les quitter et les rendre libres de tous biens et tous occupants dans un délai d'un an dès la notification de la présente décision ;
- VII. A défaut pour les locataires de quitter volontairement les locaux litigieux dans le délai imparti sous chiffre VI ci-dessus, l'huissier du Tribunal des baux est chargé, sous la responsabilité du Président, de procéder à l'exécution forcée de la présente décision sur requête du bailleur, avec au besoin l'ouverture forcée des locaux.
- VIII. Ordre est donné aux agents de la force publique de concourir à l'exécution forcée de la présente décision, s'ils en sont requis par l'huissier du Tribunal des baux.
- IX. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.
- X. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens de première instance.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 11'000 fr. (onze mille francs), sont mis à la charge des intimés A.T._____, T._____, P._____, L._____, [...], A.W._____, B.W._____, R._____, Z._____, K._____, J._____, A.H._____, B.H._____, X._____, D._____, F._____, Q._____, C._____, F.T._____, N._____.

S._____, C.A._____, F.A._____, A.Y._____, B.Y._____,
M._____, A.V._____, B.V._____, R.F._____, S.F._____,
A.N._____, B.N._____, G._____, W._____, V._____,
A.D._____, C.T._____, D.T._____, Y._____, V.P._____,
W.P._____, F.C._____, E.M._____, F.M._____,
A.S._____, B.S._____, C.W._____, H.I._____ et
Q.E._____, solidairement entre eux.

IV. Les intimés A.T._____, T._____, P._____, L._____, [...],
A.W._____, B.W._____, R._____, Z._____, K._____,
J._____, A.H._____, B.H._____, X._____, D._____,
F._____, Q._____, C._____, F.T._____, N._____,
S._____, C.A._____, A.Y._____, B.Y._____, M._____,
A.V._____, B.V._____, R.F._____, S.F._____,
A.N._____, B.N._____, G._____, W._____, V._____,
V._____, C.T._____, D.T._____, Y._____, V.P._____,
W.P._____, F.C._____, E.M._____, F.M._____,
A.S._____, B.S._____, C.W._____, H.I._____ et
Q.E._____, solidairement entre eux, doivent verser à
l'appelant B._____ la somme de 17'000 fr. (dix-sept mille
francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de
deuxième instance.

V. L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos,
est notifié à :

- Me Philippe Conod (pour B. _____),
- Me Nicolas Mattenberger (pour A.T. _____ et consorts),
- Me Irène Schmidlin (pour R. _____ et consorts),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

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), le 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).

La greffière :