

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 6 septembre 2013

---

Présidence de M. COLOMBINI, président  
Juges : Mmes Bendani et Kühnlein  
Greffier : M. Heumann

\*\*\*\*\*

**Art. 271, 271a, 272b et 273 al. 5 CO**

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.H.**\_\_\_\_\_, à Genève, et **B.H.**\_\_\_\_\_, à Lausanne, tous deux demandeurs, contre le jugement rendu le 14 novembre 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les appelants d'avec **A.F.**\_\_\_\_\_, **B.F.**\_\_\_\_\_, **O.**\_\_\_\_\_ et **I.**\_\_\_\_\_, tous à Lausanne, défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 14 novembre 2011, dont la motivation a été adressée aux parties par plis recommandés du 30 mars 2013, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail signifiée par le demandeur A.H.\_\_\_\_\_ aux défendeurs A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ le 19 mai 2010 pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010, en relation avec l'appartement de 5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis N.\_\_\_\_\_, à Lausanne (II), annulé la résiliation de bail signifiée par le demandeur A.H.\_\_\_\_\_ à la défenderesse O.\_\_\_\_\_ le 19 mai 2010 pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010, en relation avec l'appartement de 5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis N.\_\_\_\_\_, à Lausanne (III), annulé les résiliations de bail signifiées par la demanderesse B.H.\_\_\_\_\_ à la défenderesse I.\_\_\_\_\_ le 19 mai 2010 pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010, en relation avec l'appartement de 5.5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage et la place de parc n°2 au S.\_\_\_\_\_, à Lausanne (V), rendu le jugement sans frais ni dépens (VI) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont considéré que les congés signifiés le 19 mai 2010 avaient été valablement notifiés aux locataires et que le motif réel de ceux-ci paraissait bien consister en une volonté de transformer et restructurer les appartements de ces immeubles. Ils ont ensuite examiné si ces congés étaient annulables au sens de l'art. 271 CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Ils ont conclu que les congés litigieux n'étaient pas justifiés par un intérêt digne de protection des bailleurs et qu'ils étaient donc pour ce motif contraires aux règles de la bonne foi. Ils ont relevé en particulier que le projet de travaux d'assainissement n'était même pas ébauché lors de la résiliation des baux en mai 2010, que l'état des bâtiments ne justifiait pas de tels travaux et que la faisabilité du projet au regard du droit public était fortement douteuse.

**B.** Par acte du 2 mai 2013, B.H.\_\_\_\_\_ et A.H.\_\_\_\_\_ ont interjeté appel contre le jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement, à ce que leurs requêtes déposées le 21 janvier 2011 à l'encontre d'I.\_\_\_\_\_, A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ ainsi qu'O.\_\_\_\_\_ soient admises, que les congés notifiés à ces personnes pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010 soient valables, qu'une seule et unique prolongation leur soit accordée et que leurs contrats de bail respectifs prennent fin le 30 septembre 2013, subsidiairement le 30 septembre 2014 et qu'ordre soit donné à ces locataires de libérer leurs locaux respectifs, libres de tous meubles et objets, au plus tard le 30 septembre 2013, à midi, subsidiairement le 30 septembre 2014 ; subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité de première instance pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

Par réponse du 26 août 2013, les intimés A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de l'appel.

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

**1.** Depuis le 24 décembre 2009, A.H.\_\_\_\_\_ est propriétaire de l'immeuble sis N.\_\_\_\_\_, à Lausanne, et B.H.\_\_\_\_\_ de l'immeuble sis S.\_\_\_\_\_, à Lausanne, ensuite du décès de feu [...] et du partage de sa succession.

Les deux immeubles sont contigus et constitués d'un rez-de-chaussée affecté à des locaux commerciaux, de cinq étages de logements, et d'un étage de combles. L'immeuble N.\_\_\_\_\_ compte deux appartements de 5 pièces et demie par étage (soit 10 en tout), alors que l'immeuble S.\_\_\_\_\_ compte un 5 pièces et demie, un 4 pièces et demi et un 2 pièces par étage (soit 15 en tout).

**2.** Le 27 décembre 1972, un contrat de bail à loyer a été signé par feu [...] portant sur un appartement de 5 pièces, situé au 3<sup>ème</sup> étage

de l'immeuble sis N.\_\_\_\_\_, à Lausanne. Le contrat de bail a débuté le 1<sup>er</sup> février 1973 pour se terminer le 1<sup>er</sup> octobre 1973. Il se renouvelait de plein droit de trois mois en trois mois sauf avis de résiliation notifié au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Ensuite du décès du locataire, et par avenant du 23 septembre 1996, le contrat de bail à loyer a été transféré au nom de son épouse O.\_\_\_\_\_.

Le 16 mai 1974, un contrat de bail à loyer a été signé par feu [...] portant sur un appartement de 5.5 pièces, situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis S.\_\_\_\_\_, à Lausanne. Le contrat de bail débutait le 1<sup>er</sup> octobre 1974 pour une durée initiale de six mois. Depuis lors, le bail a été reconduit tacitement de trois mois en trois mois. Le 25 février 1977, un contrat de bail à loyer a été signé par feu [...] portant sur la location de la place de parc n° 2 du S.\_\_\_\_\_, à Lausanne. Le contrat de bail a débuté le 1<sup>er</sup> mai 1977 pour une durée de six mois. Il se renouvelait de plein droit de trois mois en trois mois sauf avis de résiliation donné par lettre recommandée au moins trois mois à l'avance. Ensuite du décès du locataire, et par avenants du 22 mars 1999, tant le contrat de bail à loyer portant sur l'appartement que sur la place de parc ont été transférés au nom de son épouse I.\_\_\_\_\_.

Le 20 juillet 2004, un contrat de bail à loyer a été signé par A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ portant sur un appartement de 5 pièces, situé au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis N.\_\_\_\_\_, à Lausanne. Le contrat de bail a débuté le 15 août 2004 pour se terminer le 1<sup>er</sup> octobre 2005. Il se renouvelait de plein droit d'année en année sauf avis de résiliation notifié au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

**3.** Par formules officielles de résiliation de bail du 19 mai 2010, A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ ont résilié les baux susmentionnés pour leur prochaine échéance contractuelle, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2010. Les motifs de résiliation étaient les suivants : « rénovation, transformation, restructuration ». Simultanément à ces résiliations, tous les baux des 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> étages ont été résiliés pour les mêmes motifs.

Par lettres des 28 mai, respectivement 1<sup>er</sup> juin 2010, C.H.\_\_\_\_\_, qui est le père des bailleurs et gérant des immeubles litigieux, s'est adressé aux locataires en confirmant les résiliations « pour des raisons de restructuration de l'étage », tout en offrant à titre transactionnel aux locataires une prolongation maximale de leur baux de deux ans, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2012 pour leur permettre de se reloger.

**4.** Par requêtes des 8 et 9 juin 2010, les locataires ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de Lausanne (ci-après : la Commission de conciliation) concluant à l'annulation des congés, subsidiairement à une prolongation des baux d'une durée supérieure que celle consentie par les bailleurs.

Plusieurs audiences se sont tenues devant la Commission de conciliation entre le mois de septembre et novembre 2010 lors desquelles les parties ont été entendues, ainsi qu'une inspection locale. Les 21 et 22 décembre 2010, constatant l'échec de la conciliation, la Commission de conciliation a rendu plusieurs décisions concernant chaque locataire individuellement. Dans ces décisions, elle a considéré qu'alors que les bailleurs indiquaient que d'importants travaux de rénovation et de transformation étaient nécessaires au vu de l'état de l'immeuble, il était constaté que celui-ci était, pour le moins en apparence, dans un état satisfaisant (1), qu'à cet égard, elle était surprise que les bailleurs indiquent que nombre d'éléments « ne sont plus aux normes » (électricité, murs, aspects énergétiques et phoniques, etc.) alors qu'il apparaissait que l'immeuble était, pour le moins en apparence, comparable à bon nombre d'autres immeubles habités à Lausanne (2), qu'au reste, et quand bien même certains travaux s'avéreraient indispensables, il n'avait pas été démontré que ceux-ci ne pouvaient pas être effectués en présence de locataires (3), que de surcroît, à ce jour le Service de l'économie, du logement et du tourisme (ci-après : SELT) n'avait délivré aucune autorisation pour procéder aux rénovations et transformations prévues (4), qu'elle relevait que le projet concernant ces dernières n'en était pas à un stade de concrétisation avancé (5), et qu'enfin, elle remarquait que tous les baux de l'immeuble n'avaient pas été résiliés, alors que l'application

des normes Minergie telle qu'invoquée par les bailleurs ne pouvait concerner qu'un bâtiment dans son ensemble pour être effective et non pas une partie de celui-ci (6). Pour tous ces motifs, la Commission de conciliation a décidé d'annuler les congés signifiés aux locataires le 19 mai 2010 pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010.

**5.** Par requêtes séparées du 21 janvier 2011, A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ ont saisi le Tribunal des baux en prenant des conclusions individuelles pour chaque locataire.

S'agissant d'I.\_\_\_\_\_, les conclusions sont les suivantes :

- I. La requête est admise.
- II. Dire, soit constater, que le congé notifié le 19 mai 2010 par B.H.\_\_\_\_\_ à I.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010 est valable ;
- III. Dire qu'une seule et unique prolongation de bail est accordée à la locataire jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2012, à midi, date à laquelle le bail prendra fin ;
- IV. Ordre est donné à I.\_\_\_\_\_ de libérer l'appartement de 5.5 pièces, sis au 4<sup>ème</sup> étage, S.\_\_\_\_\_, à Lausanne, libre de tous meubles et objets, au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2012, à midi. "

S'agissant d'O.\_\_\_\_\_ les conclusions sont les suivantes :

- I. La requête est admise.
- II. Dire, soit constater, que le congé notifié le 19 mai 2010 par A.H.\_\_\_\_\_ à O.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010 est valable ;
- III. Dire qu'une seule et unique prolongation de bail d'une durée de deux ans est accordée à O.\_\_\_\_\_ et que le bail portant sur un appartement de 5 pièces sis au 3<sup>ème</sup> étage, N.\_\_\_\_\_, à Lausanne, prendra fin le 1<sup>er</sup> octobre 2012.
- IV. Ordre est donné à O.\_\_\_\_\_ de libérer l'appartement de 5 pièces, sis au 3<sup>ème</sup> étage, N.\_\_\_\_\_, à Lausanne, libre de tous meubles et objets, au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2012, à midi. "

S'agissant de A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ les conclusions sont les suivantes :

- I. La requête est admise.
- II. Dire, soit constater, que le congé notifié le 19 mai 2010 par A.H.\_\_\_\_\_ à A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010 est valable ;
- III. Dire, soit constater, qu'aucune prolongation de bail n'est accordée à A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ et que le bail portant sur un

appartement de 5 pièces sis au 4<sup>ème</sup> étage, N.\_\_\_\_\_, à Lausanne, prendra fin le 1<sup>er</sup> octobre 2012.  
IV. Ordre est donné à A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ de libérer l'appartement de 5 pièces, sis au 4<sup>ème</sup> étage, [...], à Lausanne, libre de tous meubles et objets, au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2012, à midi. ”

Par décision du 25 mars 2011, le Tribunal des baux a décidé de joindre les causes introduites par les locataires en vue d'une instruction et d'un jugement communs. On relèvera que les causes d'autres locataires que ceux mentionnés ci-dessus ont été jointes à la présente procédure, mais qu'ensuite de transactions entre les parties, certains locataires ont été mis hors de cause et de procès.

Par avis du 30 mai 2011, le Tribunal des baux a invité les locataires à produire toutes pièces de nature à établir leur situation personnelle et financière, ainsi que les conséquences pénibles de la fin du bail, ainsi que les démarches de relocation.

Le 26 août 2011, I.\_\_\_\_\_ s'est déterminée en prenant, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

” Principalement :

I. Les conclusions I à IV contenues dans la procédure de la demanderesse du 21 janvier 2011 sont rejetées.

II. La décision de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de Lausanne du 21 décembre 2010 est confirmée, en ce sens que le congé adressé à I.\_\_\_\_\_ le 19 mai 2010 pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010 est annulé.

Subsidiairement :

III. Le bail accordé à I.\_\_\_\_\_ pour l'appartement sis S.\_\_\_\_\_ et une place de parc est prolongé pour une durée de 4 ans. ”

Le 26 août 2011, le conseil des autres locataires a sollicité la suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la procédure administrative à venir concernant le permis de construire relatif aux travaux envisagés par les bailleurs, d'une part, et en vue d'une jonction

avec les procédures impliquant d'autres locataires des immeubles litigieux ayant reçu leurs congés après eux, d'autre part.

Par décision du 20 septembre 2011, le Tribunal des baux a rejeté la requête de suspension, sous réserve d'une reconsidération à l'issue de l'audience du 27 septembre 2011.

Le 27 septembre 2011, s'est tenue l'audience d'instruction au cours de laquelle les parties ont été entendues ainsi que plusieurs témoins. Les locataires ont produit les pièces qui avaient été requises par avis du 30 mai 2011 du Tribunal des baux. Une inspection locale a été conduite par le Tribunal des baux. Ce dernier a définitivement rejeté la requête de suspension de cause. Les locataires qui ne s'étaient pas déterminés sur la procédure des bailleurs ont conclu à l'annulation des congés, subsidiairement à une prolongation de leurs baux de quatre ans. Avec l'accord des parties, le Tribunal des baux a suspendu l'audience pour une reprise de cause ultérieure en vue d'une ultime tentative de conciliation et des débats.

Le 14 novembre 2011, le Tribunal des baux a repris l'instruction de la cause. Bien que tentée, la conciliation n'a pas abouti.

**6.** S'agissant du projet de rénovation, il résulte du dossier que C.H.\_\_\_\_\_ a procédé à une visite des immeubles n<sup>os</sup> S.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ les 10 et 11 février 2010 et transmis à son fils A.H.\_\_\_\_\_ les plans de l'état actuel du bâtiment n° N.\_\_\_\_\_.

On trouve également au dossier des plans établis en juin 2010 par C.H.\_\_\_\_\_ concernant l'état existant du 4<sup>ème</sup> étage des immeubles n<sup>os</sup> S.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ et les restructurations prévues à cet étage, notamment les murs à démolir.

Le 21 août 2010, C.H.\_\_\_\_\_ a établi des rapports en relation avec les immeubles n<sup>os</sup> S.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_. Ces rapports sont basés sur la méthode EPIQR, développée par l'architecte [...] au sein de l'EPFL. Il

s'agit d'un outil permettant d'établir un diagnostic sommaire destiné à donner une première évaluation de l'état d'un immeuble et faire une première estimation des coûts de sa remise en état, avant de passer à des études plus approfondies. Des codes sont attribués aux différents éléments fonctionnels du bâtiment en fonction de leur état de dégradation et du degré de priorité des travaux à effectuer, ce qui permet ensuite au logiciel de fournir une estimation du prix global de la remise en état. Il résulte de ces rapports que le coût global des travaux est estimé à 2'401'500 fr. pour l'immeuble n° N.\_\_\_\_\_ et à 2'812'000 pour l'immeuble n° S.\_\_\_\_\_.

Ensuite de la contestation du contenu de ses rapports par les locataires, C.H.\_\_\_\_\_ a mandaté l'architecte [...] pour qu'il effectue le même travail. Après avoir procédé à une inspection des bâtiments en cause et avoir visité deux ou trois appartements de chacun de ceux-ci, [...] a établi le 14 avril 2011 ses rapports EPIQR. Il a précisé lors de son audition qu'il avait effectué ses rapports sans se référer à ceux établis par C.H.\_\_\_\_\_. Il ressort des rapports du 14 avril 2011 qu'aucuns travaux n'est nécessaire sur les abords des immeubles, leur structure porteuse, le revêtement des façades, les volets, ainsi que la ventilation des cuisines et salles de bain qui est assurée par la présence de fenêtres bien dimensionnées et bien placées. Le coût global de la remise en état des immeubles n<sup>os</sup> S.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ est estimé à 2'343'600 fr. pour le premier et à 1'963'700 fr. pour le second. Les travaux pris en compte dans ces estimations sont en résumé les suivants :

- des travaux d'entretien (code 2), selon les cas ponctuels, à prévoir sur le long terme (degré de priorité 3) en ce qui concerne les décorations présentes sur la façade, la menuiserie intérieure (armoires et portes des appartements), et les revêtements de sols, murs et plafonds des logements ;

- des travaux d'entretien (code 2) assortis d'un degré de priorité 2 concernant le revêtement des parois de la cage d'escalier (actuellement en bon état), la porte d'entrée de l'immeuble, les stores, et dans les locaux professionnels et commerciaux ;

- des travaux d'entretien (code 2) assortis d'un degré de priorité 1 ayant trait aux balcons et loggias (nettoyage et traitement des dalles et parapets avec mise en conformité des balustrades), aux marches de l'escalier commun (nettoyage et imprégnation avec mise en conformité des balustrades), enfin à la charpente dont l'état est qualifié de bon et sain (traitement de protection du bois) ;

- des travaux de remise en état (code 3) assortis d'un degré de priorité 3 concernant les fenêtres de la cave (traitement des surfaces, réfection du joint contre maçonnerie et du masticage des verres) et les stores en toile (remplacement des toiles et remise en état ponctuelle de certains mécanismes) ;

- des travaux de remise en état (code 3) assortis d'un degré de priorité 2 concernant les caves privées et des locaux communs au sous-sol et rez-de-chaussée (sols, parois et plafonds notamment), l'ascenseur (rénovation partielle des commandes, éclairage, câbles, peinture), les combles (réparation des portes et des parois à claire-voie, ajout d'éclairage et de prises électriques) ;

- des travaux de remise en état (code 3) assortis d'un degré de priorité 1 concernant les radiateurs (remplacement de certains d'entre eux, réparation des autres, mise en place de vannes thermostatiques) ;

- des travaux de remplacement (code 4) assortis d'un degré de priorité 3 concernant les fenêtres (qui sont en bon état mais pourraient être changées au profit d'une meilleure isolation) ;

- des travaux de remplacement (code 4) assortis d'un degré de priorité 2 concernant les portes palières (mise aux normes du point de vue de la protection incendie), du courant fort pour les logements (déplacement du comptage et de l'alimentation principale dans un endroit accessible, nouvelle distribution des logements, augmentation du coupe-intensité à 25 Ampères), du courant fort pour les installations communes (réfection complète), des installations de courant faible à savoir sonnerie, interphone, téléphone, TV/radio, Téléreseau (réfection complète), des salles de bains et WC séparés ainsi que des salles de bains avec WC (rénovation complète de 85 % d'entre elles dans l'immeuble n°S. \_\_\_\_\_ et 100% au n°N. \_\_\_\_\_) ;

- des travaux de remplacement (code 4) assortis d'un degré de priorité 1 concernant la dalle sur sous-sol (à isoler), la production et la distribution de chaleur (réfection complète de la chaudière, du canal de fumée et de la distribution horizontale et des colonnes avec isolation), du raccordement en eau et gaz depuis l'entrée de l'immeuble jusqu'aux compteurs (réfection complète), de l'évacuation des eaux usées (réfection complète du réseau de conduites en sous-sol et des colonnes de chute), de la toiture (qui est globalement en bon état mais pourrait faire l'objet d'une réfection complète afin d'être isolée), des installations électriques des logements (réfection complète), de la distribution d'eau chaude et froide (réfection complète des conduites et robinetterie y compris isolation), des cuisines (rénovation complète de 85 % d'entre elles dans l'immeuble n° S. \_\_\_\_\_ et 70% d'entre elles dans l'immeuble N. \_\_\_\_\_).

Selon le gérant technique en charge de ces bâtiments entre 1980 et juillet 2008, les immeubles en cause ont été bien entretenus et les appartements étaient systématiquement rénovés de manière complète à l'occasion des départs des locataires, ce qui comprenait la réfection des agencements de cuisine et salle de bain, de même que le remplacement des dérivations ainsi que des colonnes de chute et de distribution d'eau chaude et froide depuis la dalle supérieure jusqu'à la dalle inférieure, le ponçage et la vitrification des parquets, les peintures, la réfection de l'électricité, et la mise en place de vannes thermostatiques sur les radiateurs.

Il ressort également du détail des comptes des immeubles concernant les six premiers mois de 2000 et les années 2001 à 2010, que ces bâtiments ont été régulièrement entretenus tant en ce qui concerne les installations communes que les appartements et les locaux commerciaux.

Lors de son inspection locale, le Tribunal des baux a constaté ce qui suit :

- les façades et cages d'escaliers sont en très bon état ;
- les fenêtres des deux immeubles sont récentes ;

- au niveau de la toiture, la charpente est saine, les tuiles sont neuves et il y a une sous-couverture V60 ;
- la chaudière, que le ramoneur a jugé conforme le 23 mai 2011, date de 1993 et le brûleur correspond aux normes actuelles en matière d'émission ;
- le tableau électrique est fonctionnel, malgré la présence de quelques vieux fusibles ;
- toute l'électricité des sous-sols a été refaite ;
- les colonnes de chute vues dans les sous-sols sont récentes, sauf une qui est en acier et desservait probablement les petits wc se trouvant dans les étages supérieurs ;
- l'alimentation en eau froide desservant la buanderie est récente ;
- les tuyaux d'eau chaude en fonction vus dans les sous-sols et dans les combles sont récents et calorifugés, les tuyaux anciens étant désaffectés ;
- dans les appartements visités, la pression d'eau aux robinets est normale et les compteurs d'eau chaude sont récents ;
- l'appartement occupé par les défendeurs A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ a été refait en 2003 et tout est en excellent état ;
- dans l'immeuble n° S.\_\_\_\_\_, l'appartement au cinquième étage à l'Est comportant 5 pièces comprend une cuisine et des sanitaires récents ; l'appartement au centre de 2 pièces a été refait avant l'entrée du locataire en 1992, la cuisine et les sanitaires sont anciens et les radiateurs munis de vannes thermostatiques ; dans l'appartement à l'Ouest de 4 pièces, la cuisine a été refaite il y a 17 ans aux frais des locataires alors que les installations sanitaires sont d'origine, le tout étant en bon état comme le confirment les photographies au dossier ; enfin au 4<sup>ème</sup> étage dans l'appartement de l'Est comportant 5 pièces, occupé par I.\_\_\_\_\_, la cuisine est ancienne.

Il résulte du dossier que la société [...] est intervenue entre 2007 et 2010 à 14 reprises dans l'immeuble n° S.\_\_\_\_\_ et à 6 reprises dans le n° N.\_\_\_\_\_ concernant l'installation électrique. La société [...] a quant à elle dû intervenir entre 2007 et 2010 à 26 reprises dans l'immeuble n° S.\_\_\_\_\_ et à 18 reprises dans le n° N.\_\_\_\_\_ concernant les installations sanitaires. Il est également précisé dans le courrier du 19 octobre 2010 de cette dernière société que les installations sanitaires datent de la construction et sont en très mauvais état, les conduites étant fortement endommagées, obstruées par la rouille et le calcaire. Enfin, la société [...] a informé les propriétaires le 20 octobre 2010 qu'ensuite des interventions effectuées dans leurs immeubles, il était nécessaire de remplacer la chaudière, dès lors que le coût d'un changement de chauffe-eau s'avérait plus avantageux que celui de l'entretien.

**7.** S'agissant des démarches entreprises auprès des autorités, C.H.\_\_\_\_\_ a rencontré celles-ci la première fois le 14 juillet 2010 pour leur exposer le projet de rénovation et de transformation. Il a ensuite fait parvenir le 1<sup>er</sup> septembre 2010 des documents complémentaires au SELT, en particulier les plans, les projets de restructuration et les rapports EPIQR établis en août 2010. La mise à l'enquête publique en vue de la délivrance de l'autorisation de construire a été déposée le 3 août 2011 auprès de la Direction des travaux et de l'urbanisme de la Commune de Lausanne. Les rapports EPIQR établis par [...] ont également été transmis au SELT. Plusieurs contacts ont eu lieu entre les différents intervenants à la procédure, en particulier une rencontre du 26 juillet 2011 avec le SELT. A la suite de cette rencontre, C.H.\_\_\_\_\_ a fait parvenir le 15 août 2011 au SELT un plan financier des travaux par poste.

Le 3 avril 2013, le conseil de A.H.\_\_\_\_\_ et B.H.\_\_\_\_\_ a fait parvenir au SELT leurs déterminations accompagnées de plusieurs pièces attestant de la dégradation de certains éléments techniques du bâtiment et de la nécessité d'entreprendre au plus vite des travaux de rénovation à cet égard. Le SELT a adressé deux courriers le 30 avril 2013 ayant trait à

l'examen du dossier en vue de la délivrance des autorisations. En ce qui concerne l'immeuble sis S.\_\_\_\_\_, le SELT considère qu'au plan technique et sur la base des justificatifs produits, seule une partie des travaux tels qu'envisagés par le propriétaire peut être admise en l'état, soit les travaux de rénovation intérieure mais pas les modifications typologiques envisagées par les plans d'enquête contraires à la LDTR. Au sujet de la vétusté de l'immeuble et des rénovations/transformations des étages on peut notamment lire que :

« [...] Selon les nombreux justificatifs que vous nous avez produits le 3 avril 2013, la dégradation de certains éléments techniques est plus avancée que pouvait le laisser supposer notre analyse technique réalisée en 2010 sur la base du seul constat visuel des éléments.

Ainsi, les ascenseurs de 1931 (rénovés en 1971) souffrent de pannes à répétition qui sortent du contrat d'entretien normal, la maison [...] facturant désormais ses interventions au coup par coup. Dans ces circonstances, le remplacement de l'installation semble adéquat et financièrement justifié.

Les installations électriques pourvues de fils en coton ne sont plus conformes et doivent être remplacées, un délai pour ce faire ayant été imparti au propriétaire par les Services industriels de Lausanne Entre 2007 et 2010, l'entreprise [...] a dû intervenir six fois dans l'immeuble. Le remplacement des installations électriques est donc justifié.

Les canalisations et installations sanitaires sont en mauvais état et souffrent de problèmes de rouille Elles ont subi de nombreuses ruptures avec dégâts d'eau, l'entreprise spécialisée [...] ayant dû intervenir à 44 reprises sur les immeubles S.\_\_\_\_\_ et N.\_\_\_\_\_ entre 2007 et 2010, puis encore plusieurs fois en 2011.

L'installation de chauffage est commune pour les trois immeubles S.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_ et [...], qui appartiennent tous à des propriétaires différents. La chaudière est vétuste et doit être changée tandis que les radiateurs sont emboués et ont un rendement trop faible. Dans ce contexte, le propriétaire privilégie le remplacement de l'installation par un système de chauffage au sol qui s'inscrit dans une perspective d'économies d'énergie. Pour sa part, l'Unité logement peut se rallier à cette approche technique dûment étayée.

Dans votre argumentation, vous exposez encore que le propriétaire ne « crée » pas de nouvelles gaines techniques pour faire passer les nouvelles gaines d'alimentation liées à la réorganisation des zones sanitaires et des cuisines, mais bien au contraire utilise des gaines déjà existantes qui figurent sur les plans d'origine du bâtiment produit à l'Unité logement. La solution technique retenue permettrait de supprimer les gaines techniques existantes en façades extérieures et, partant, de supprimer les ponts de froid et

les phénomènes de condensation engendrés par ces tuyauteries. Dans ce contexte, la nouvelle distribution des locaux sanitaires et des cuisines permet une utilisation rationnelle des gaines techniques existantes.

Il découle de ce qui précède et des nombreux justificatifs et rapports techniques que vous nous avez produits que, sur le principe les travaux de remplacement des éléments précités ainsi que certains travaux de restructurations pourraient être admis dans le cadre de la LDTR.

Dans ce contexte, le montant des travaux prévus par le maître de l'ouvrage pour la partie relative aux logements existants, soit CHF 2'894'250.- ou un montant proche de l'expertise EPIQR de l'Unité logement (CHF 2'812'000.-) peut être admis.[...] »

En ce qui concerne l'immeuble sis N.\_\_\_\_\_, le SELT considère qu'au plan technique et sur la base des multiples justificatifs produits, les travaux envisagés par le propriétaire peuvent être admis, moyennant un contrôle des loyers au sens de la LDTR. Cette autorité arrive à la même conclusion en ce qui concerne la vétusté de l'immeuble et la nécessité des rénovations/transformations des étages. Figurent dans ce courrier les mêmes remarques concernant les éléments techniques à remplacer, ainsi que le fait que le montant des travaux prévus par le maître de l'ouvrage, soit 2'667'250 fr., ou un montant proche de l'expertise EPIQR de l'Unité logement (2'400'000 fr.) peut être admis.

### **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 est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC), par des parties qui y ont intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de

première instance, pour des prétentions dépassant 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JT 2011 III 43 et réf.).

Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., pp. 136-137 ; JT 2011 III 43 c. 2).

**2.2** Les appelants produisent plusieurs pièces nouvelles (cf. pièces n° 26 à 46 de leur bordereau). Celles-ci sont recevables dans la mesure où elles sont postérieures à la date de l'audience de première instance. L'état de fait a ainsi été complété en conséquence, en particulier au regard des pièces nouvelles 26 et 27. Les pièces antérieures à la date de l'audience de première instance sont irrecevables et n'ont donc pas été prises en compte.

**3.** Invoquant une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 271 CO, les appelants soutiennent que les congés donnés pour la réalisation des travaux de rénovation et de transformation ne sont pas abusifs.

Les intimés soutiennent que le motif réel des congés consiste en réalité en une volonté de restructurer les appartements et que les résiliations n'ont pas été dictées par la nécessité de réaliser des travaux de grande ampleur nécessitant le départ de tous les locataires.

Il n'y a pas lieu de discuter séparément les questions de fait et de droit, celles-ci étant étroitement liées et plusieurs nouvelles pièces déterminantes ayant été déposées dans le cadre de la procédure d'appel.

### **3.1**

**3.1.1** La résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. Elle est annulable uniquement si elle contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (art. 271 CO ; ATF 138 III 59 c. 2.1, p. 62). Les règles de la bonne foi sont violées lorsque la résiliation ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, est purement chicanière ou encore est fondée sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 c. 2, p. 192).

La résiliation du 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 entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en

cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 c. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 c. 1, in CdB 2012 p. 109).

**3.1.2** Dans une affaire jugée en 2010, le Tribunal fédéral a reconnu la validité d'un congé motivé par une volonté de changer l'affectation de locaux commerciaux abritant jusque-là un restaurant ; il a précisé dans un obiter dictum que le congé devrait probablement être jugé inconciliable avec les règles de la bonne foi dans l'hypothèse où le changement serait de toute évidence exclu par les règles de droit public (ATF 136 III 190 c. 3 et 4). A également été jugé conforme à la bonne foi le congé donné à l'exploitant d'un magasin de vêtements par un bailleur qui souhaitait récupérer les locaux pour y promouvoir ses produits de prévoyance pour la vieillesse : le propriétaire est en principe libre de décider de changer l'affectation de sa chose après l'expiration du contrat de bail (TF 4A\_167/2012 du 2 août 2012 c. 2.2).

L'art. 271 CO ne subordonne pas la validité du congé à l'obtention des autorisations administratives nécessaires, ni même au dépôt des pièces permettant de prononcer l'autorisation. Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (TF 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 c. 1.2 ; TF 4A\_518 du 16 décembre 2010 c. 2.6, in MRA 2011 p. 59 [d] cf. aussi TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 c. 3.3, in mp 2005 p. 172 (d) et rés. in DB 2006 p. 40).

**3.1.3** La volonté réelle des bailleurs à l'exécution des travaux s'apprécie au moment où l'auteur du congé manifeste sa volonté de mettre un terme au contrat. Il n'existe toutefois aucun principe juridique interdisant de prendre en compte des faits postérieurs au vue de reconstituer ce qui devait être la volonté réelle au moment déterminant (TF 4A\_241/2010 du 10 août 2010).

**3.2** Il convient en premier lieu d'examiner la réalité du motif du congé et la faisabilité du projet au regard du droit public. Soit le motif de congé invoqué est bien réel, auquel cas le locataire doit rapporter la preuve que le projet 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 (cf. TF 4A\_726/2012 du 30 avril 2013 c. 1.2 et 1.4).

**3.2.1** A cet égard, les premiers juges ont admis que le motif réel des congés donnés le 19 mai 2010 consistait à transformer et restructurer les appartements des immeubles en question. Ils ont toutefois considéré que les bailleurs ne bénéficiaient pas des autorisations requises, que leur projet n'était même pas ébauché et que la faisabilité du projet au regard du droit public était fortement douteuse.

**3.2.2** En l'espèce, conformément à l'appréciation des premiers juges, la volonté réelle des bailleurs est bien de rénover et de transformer leurs immeubles. En effet, d'une part, des résiliations ont été notifiées à tous les locataires des 3, 4, et 5<sup>e</sup> étages, l'idée étant de procéder aux travaux en deux étapes, la première concernant ces étages ainsi que les combles, et la deuxième ayant trait, deux ans plus tard, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> ainsi que les sous-sols. D'autre part, le père des appelants, C.H. \_\_\_\_\_ a établi des plans en relation avec les travaux et des rapports dits EPIQR. De plus, les appelants ont mandaté un architecte, [...], aux fins d'établir des

rapports du même type. Ils ont également entrepris les démarches administratives nécessaires à la réalisation du projet de rénovation. Ainsi, sous réserve des travaux de restructuration ou de modification des typologies pour l'immeuble n° S.\_\_\_\_\_, les projets ont fait l'objet de préavis positifs du 30 avril 2013 du SELT, ce qui confirme la faisabilité du projet au regard du droit public, de sorte qu'on ne saurait admettre qu'il se heurtera de façon certaine au refus des autorités administratives. Sur la base de l'ensemble de ces éléments, la volonté des appelants de rénover leurs immeubles est bien réelle.

**3.3** Il demeure toutefois à examiner si comme l'ont retenu les premiers juges, les travaux à entreprendre doivent être nécessaires et si la présence des locataires durant la rénovation est compatible avec ceux-ci.

**3.3.1** Le Tribunal des baux a retenu que les immeubles en cause n'étaient pas dans un état d'obsolescence et de vétusté généralisé justifiant des travaux de grande ampleur qui nécessiteraient le départ de tous les locataires. Il a relevé que la question de savoir si les travaux étaient appropriés d'un point de vue technique et économique était incertaine à ce stade.

**3.3.2** L'appréciation des premiers juges ne saurait être suivie pour plusieurs raisons. En effet, on doit d'abord relever que le bailleur est 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 (cf. TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 in CdB 2012 p. 109). De plus, il résulte du dossier et plus particulièrement des nouvelles pièces que l'état des immeubles des appelants est plus dégradé que celui retenu par les premiers juges. En effet, il ressort du courrier du 30 avril 2013 du SELT que le remplacement des ascenseurs, des installations électriques, des canalisations et installations sanitaires et du système de chauffage (installation du chauffage au sol) est justifié dans les deux immeubles. Ces travaux sont

importants tant en terme de coût que de mise en œuvre et l'évacuation des lieux par les locataires s'avère nécessaire.

**3.3.3** Compte tenu de ce qui précède, et plus particulièrement des nouvelles pièces au dossier, il y a lieu de considérer, contrairement aux premiers juges, que le congé est conforme à la bonne foi.

**3.4 a)** En application de l'art. 273 al. 5 CO, les juges doivent examiner d'office si le bail peut être prolongé lorsqu'ils rejettent une requête en annulabilité du congé introduite par le locataire. 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 prolongation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, 4<sup>e</sup> éd., Zurich 2009, n. 2749, p. 404). L'autorité d'appel examine d'office si le bail à loyer doit être prolongé, quand bien même l'intimé a renoncé à déposer un appel joint et n'a pris aucune conclusion à cet égard (cf. CREC I 16 juillet 2003/340). Elle peut statuer elle-même sur cette question ou la renvoyer à l'autorité inférieure (Bohnet/Sandoz, CPraBail, n. 18 ad art. 274e aCO et réf.).

En l'espèce, les intimés n'ont pas pris en deuxième instance de conclusions subsidiaires en prolongation de bail, conclusions qu'ils avaient pourtant prises en première instance pour l'une d'entre elle à l'appui de ses déterminations et pour les autres à l'audience du 27 septembre 2011. Comme exposé, lorsqu'il rejette une requête en annulation – même en seconde instance – le juge doit statuer d'office sur une éventuelle prolongation. Il importe ainsi peu que les intimés n'aient pas pris de conclusions à cet égard. Les intimés ont produit à l'audience du 27 septembre 2011 certaines pièces qu'ils avaient été dûment invités à produire par avis du 30 mai 2011 du Tribunal des baux, à savoir toutes pièces de nature à établir leur situation personnelle et financière, ainsi que les conséquences pénibles de la fin du bail, ainsi que les démarches de

relocation. En outre, on relèvera qu'il n'y a pas lieu d'interpeller spécifiquement les parties sur la question de la prolongation de bail, qui se posait nécessairement en cas d'admission de l'appel sur la validité du congé. Il ne s'agit dès lors pas d'une question inattendue pour laquelle une interpellation serait nécessaire pour sauvegarder le droit d'être entendu. Au vu de ce qui précède, force est de constater que l'instruction a été suffisante sur la question de la prolongation de bail en première instance et qu'il y a lieu de statuer sur la base du dossier sans interpellation préalable des parties.

**b)** Le but de la prolongation légale est de protéger le locataire d'un local d'habitation ou commercial contre une résiliation dont les conséquences seraient pour lui trop pénibles. Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; ATF 104 II 311, JT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF précité). S'il n'existe aucun motif d'exclure d'emblée la prolongation du bail, le juge doit statuer en équité sur la demande du locataire (art. 4 CC), en tenant compte des intérêts en présence (RVJ 1994, 284).

Il faut donc d'abord examiner s'il existe des conséquences pénibles : à défaut, la requête doit être rejetée sans autre examen ; si le cas présente de telles conséquences, le juge pèse les intérêts en présence (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2008, pp. 771 ss).

La notion de conséquences pénibles doit être appréciée au cas par cas, en tenant compte de toutes les circonstances (CdB 1992, 61) : il faut entendre toutes les circonstances particulières rendant difficile ou impossible la recherche de locaux de remplacement avant la fin du bail, à l'exclusion des désagréments inhérents à toute résiliation de bail (CdB 2001, 41). L'art. 272 al. 2 CO fournit une liste indicative de circonstances. Certaines sont liées à la situation personnelle (âge, état de santé),

familiale (nombre d'enfants) ou financière des parties, ainsi que leur comportement (art. 272 al. 2 let. c et d CO). D'autres sont liées au contrat ; durée, contenu, conditions de la conclusion (art. 272 al. 2 let. a et b CO). D'autres enfin à des faits extérieurs : situation tendue du marché local, possibilité de trouver un logement comparable (art. 272 al. 2 let. e CO). Le locataire doit établir la réalité et la gravité des conséquences de la fin du bail pour lui ou pour sa famille ; elles sont le plus souvent liées à la pénurie de logement et à la difficulté de trouver des locaux comparables à bref délai (ATF 116 II 446, JT 1991 I 63, SJ 1991, 2, DB 1993, 9 ; Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2764, p. 406). Le besoin du bailleur est une circonstance dont le juge doit tenir compte dans la balance des intérêts ; il n'est pas une condition négative de la prolongation comme dans l'ancien droit ; un tel besoin peut faire d'emblée obstacle à l'annulation du congé, sans pour autant exclure la prolongation (Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2767, p. 407 et les réf. citées ; Lachat, op. cit., pp. 777 ss).

La durée de la prolongation ne peut 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 c. 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). 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 doive parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 135 III 121 c. 2 ; ATF 133 III 201 c. 5.4 ; ATF 125 III 226 c. 4b ; TF 4A\_130/2008 du 26 mai 2008 c. 3.1 ; TF 4A\_452/2010 du 22 novembre 2010). 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 ; Conod, CPra-Bail, n. 44 ad art. 272 CO). Quant au locataire, il doit aussi avoir entrepris les recherches de locaux de remplacement que l'on pouvait raisonnablement attendre de lui pour remédier aux conséquences du congé, et cela déjà lorsqu'il sollicite une première prolongation de son bail (ATF 125 I 226 c. 4c; ATF 110 II 249 c. 4, JT 1985 I 261; ATF 116 II 446 c. 3a; Lachat, op. cit., p. 782 et les références citées).

L'art. 272b al. 1 CO permet de prolonger un bail d'habitation de quatre ans au maximum et précise que, dans cette limite, une ou deux prolongations peuvent être accordées. Ces durées se calculent à dater de l'échéance pour laquelle le bail a été valablement résilié (Lachat, op. cit., p. 783). La loi permet ainsi deux prolongations successives, mais laisse à l'autorité la faculté de n'en accorder qu'une (Tercier/Favre/Bugnon, op. cit., n. 2737, p. 403). L'octroi d'une première prolongation, en lieu et place d'une unique prolongation, ne se justifie 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 c. 2.4.2). Une prolongation unique est en particulier indiquée lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (Commentaire-SVIT, n. 6 ad art. 272b CO).

**c)** En l'espèce, compte tenu de la durée des baux, de la situation tendue du marché du logement lausannois et de la difficulté à trouver des logements comparables, on doit admettre que les résiliations présentent des conséquences pénibles pour chacun des locataires. Il s'agit donc de procéder à une pesée des intérêts en présence. L'intimée I.\_\_\_\_\_ occupe les locaux depuis près de quarante ans. Quant à A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_, ils ont conclu leur contrat de bail le 20 juillet

2004. O. \_\_\_\_\_ s'est elle vue transférer le contrat de bail par avenant du 23 septembre 1996 alors qu'elle habitait dans ce logement avec son époux depuis 1973. Tous les locataires bénéficient d'un loyer favorable compte tenu de la surface de leur logement et de la situation du marché immobilier lausannois. En effet, I. \_\_\_\_\_ occupe un 5.5 pièces de 104 m<sup>2</sup> au 4<sup>ème</sup> étage pour un loyer mensuel de 1'015 fr., charges comprises et dispose également d'une place de parc pour un coût mensuel de 80 francs. A.F. \_\_\_\_\_ et B.F. \_\_\_\_\_ occupent un 5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de 111 m<sup>2</sup> pour un loyer mensuel de 2'000 fr., charges comprises. Quant à O. \_\_\_\_\_, elle occupe un appartement de 5 pièces de 111 m<sup>2</sup> au 3<sup>ème</sup> étage pour un loyer mensuel de 1'089 fr., charges comprises. Il ressort de l'enquête de structure sur les loyers 2003 de l'Office fédéral de la statistique que le loyer moyen pour un 5 pièces sur la région lémanique est de 1'649 francs. Cette enquête datant cependant de plus de dix ans, force est de constater que le prix de référence pour ce type de logement a encore augmenté. Par ailleurs, ces logements sont situés dans un quartier très prisé à proximité immédiate de toutes les commodités, en particulier de la gare, ce qui diminue d'autant le nombre de logements vacants et renchérit d'autant le loyer. Compte tenu de ce qui précède, les intimés vont éprouver de grandes difficultés à se reloger aux mêmes conditions. Au demeurant, on ne saurait reprocher aux intimés de n'avoir pas mis à profit le temps de la procédure pour rechercher des locaux de remplacement, dès lors que les premiers juges avaient invalidé le congé qui leur avait été notifié. S'agissant d'arrêter la durée de la prolongation, il convient d'accorder à tous les locataires concernés une prolongation unique de quatre ans de leur bail, sans faire de distinction particulière en fonction de la durée de celui-ci, dès lors qu'ils sont tous placés dans une situation analogue compte tenu de la pénurie de logement et de la difficulté de relocation sur le marché lausannois. Cette prolongation maximale permettra non seulement aux locataires de conserver leur logement jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2014 mais également de bénéficier d'un délai convenable pour se reloger. On relèvera que cette prolongation peut être imposée aux bailleurs compte tenu des motifs de la résiliation. En effet, les lourds travaux de rénovation et de transformations envisagés peuvent attendre une année supplémentaire, ce d'autant plus que les

autorisations de construire n'ont pas encore été délivrées à ce jour par les autorités administratives et que dans certains appartements, qui ont déjà été libérés, les bailleurs peuvent déjà commencer les rénovations.

**4.** En définitive, l'appel doit être admis et la décision du Tribunal des baux réformée en ce sens que les résiliations de baux sont valables et qu'une unique prolongation des baux de quatre ans est accordée aux intimés, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2014.

Vu l'issue de l'appel, et compte tenu du fait que les appelants ont conclu principalement à ce que la prolongation des baux soit accordée au 30 septembre 2013, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'098 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 210 fr., et à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 1'888 francs.

Les appelants ont ainsi droit à des dépens réduits et à la restitution de l'avance de frais de deuxième instance, par 4'700 fr. (art. 106 al. 2 CPC ; art. 7 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RS 270.11.6]), à charge des intimés, solidairement entre eux.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,  
statuant à huis clos,  
p r o n o n c e :

**I.** L'appel est admis.

**II.** Le jugement est réformé aux chiffres II, III et V de son dispositif et complété par le chiffre Vbis en ce sens que :

II. La résiliation de bail signifiée par le demandeur A.H.\_\_\_\_\_ aux défendeurs A.F.\_\_\_\_\_ et B.F.\_\_\_\_\_ le 19 mai 2010 pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010, en relation avec l'appartement de 5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis N.\_\_\_\_\_, à Lausanne, est valable.

III. La résiliation de bail signifiée par le demandeur A.H.\_\_\_\_\_ à la défenderesse O.\_\_\_\_\_ le 19 mai 2010 pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010, en relation avec l'appartement de 5 pièces au 3<sup>ème</sup> étage de l'immeuble sis N.\_\_\_\_\_, à Lausanne, est valable.

V. Les résiliations de bail signifiées par la demanderesse B.H.\_\_\_\_\_ à la défenderesse I.\_\_\_\_\_ le 19 mai 2010 pour le 1<sup>er</sup> octobre 2010, en relation avec l'appartement de 5,5 pièces au 4<sup>ème</sup> étage et la place de parc n° 2 au S.\_\_\_\_\_, à Lausanne, sont valables.

Vbis Une seule et unique prolongation des baux précités de quatre ans, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 2014, est accordée aux défendeurs A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 2'098 fr. (deux mille nonante-huit francs), sont mis à la charge des appelants, solidairement entre eux, par 210 fr. (deux cent dix francs) et à la charge des intimés, solidairement entre eux, par 1'888 fr. (mille huit cent huitante-huit francs).

**IV.** Les intimés A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent verser aux appelants B.H.\_\_\_\_\_ et A.H.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, la somme de 4'700 fr. (quatre mille sept cents francs) à titre de dépens et de restitution d'avance de frais de deuxième instance.

**V.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 9 septembre 2013

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

Le greffier :

Du

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

- Me Aurélia Rappo (pour B.H.\_\_\_\_\_ et A.H.\_\_\_\_\_),
- Me Jean-Claude Perroud (pour A.F.\_\_\_\_\_, B.F.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_ et I.\_\_\_\_\_)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, au :

- Tribunal des baux.

Le greffier :