

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 21 janvier 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mmes Crittin Dayen et Courbat, juges  
Greffière : Mme Grosjean

\*\*\*\*\*

**Art. 271 al. 1, 271a, 272 al. 1 et 2, 272b al. 1, 273 al. 5 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **T.**\_\_\_\_\_ et **B.**\_\_\_\_\_,  
représentés par R.\_\_\_\_\_ SA, à [...], demandeurs, contre le jugement  
rendu le 16 août 2019 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les  
appelants d'avec **Q.**\_\_\_\_\_, **G.**\_\_\_\_\_, **X.**\_\_\_\_\_, **E.**\_\_\_\_\_, **P.**\_\_\_\_\_,  
**W.**\_\_\_\_\_ et **V.**\_\_\_\_\_, à [...], défendeurs, la Cour d'appel civile du  
Tribunal cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 16 août 2019, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 29 avril 2020, le Tribunal des baux (ci-après : le tribunal ou les premiers juges) a annulé les résiliations de bail portant sur l'appartement de 3,5 pièces au deuxième étage de l'immeuble sis route [...], à [...], ainsi que sur la place de parc extérieure n° 5, signifiées par les demandeurs T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ aux défendeurs Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ le 20 avril 2018 pour le 31 mars 2019 (I), a annulé la résiliation de bail portant sur l'appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route [...], à [...], ainsi que sur la place de parc extérieure n° 3, signifiée par les demandeurs à la défenderesse E.\_\_\_\_\_ le 20 avril 2018 pour le 31 octobre 2018 (II), a annulé les résiliations de bail portant sur l'appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée de l'immeuble sis route [...], à [...], ainsi que sur les places de parc extérieures n<sup>os</sup> 1 et 4, signifiées par les demandeurs aux défendeurs P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ le 20 avril 2018 pour le 15 juin 2019 (III), a annulé les résiliations de bail portant sur l'appartement de 4 pièces en duplex dans l'immeuble sis route [...], à [...], ainsi que sur le garage-box extérieur n° 1, signifiées par les demandeurs aux défendeurs G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ le 23 avril 2018 pour le 30 avril 2019 (IV), a rendu son jugement sans frais judiciaires ni dépens (V) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, examinant la validité des résiliations de bail signifiées aux locataires au motif que des travaux de transformation de l'immeuble étaient envisagés, le tribunal a considéré que les locataires n'avaient pas établi que les travaux prévus par les bailleurs – qui reposaient sur un avant-projet réalisé par un cabinet d'architectes et sur une étude de faisabilité structurelle menée par des ingénieurs civils –, auraient été d'emblée irréalisables ou voués à l'échec, même s'il était constant que tous les obstacles à leur réalisation n'étaient pas levés à ce stade. Cela étant, il a retenu que les travaux qui entraveraient concrètement l'usage des appartements loués n'impacteraient ceux-ci que dans une mesure très

réduite en terme de surface et sur une durée qui, bien que non établie, ne serait assurément pas celle de l'entier du chantier. Au bénéfice d'installations techniques provisoires, le maintien en place des locataires apparaissait réaliste. Enfin, les mesures de protection qui devraient de toute évidence être mises en place pour assurer la sécurité des ouvriers garantiraient par la même occasion celle des locataires. En définitive, les bailleurs échouaient à rendre vraisemblable que la présence des locataires durant les travaux engendrerait, de manière suffisamment notable, des complications dans leur exécution, un surcoût ou une prolongation de la durée du chantier. Il en résultait que les résiliations de bail, données de manière contraire à la bonne foi, devaient être annulées.

**B.**           **a)** Par acte du 28 mai 2020, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement et en substance à sa réforme en ce sens que les résiliations de bail signifiées à W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ pour le 15 juin 2019, à G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2019, à V.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2019, et à E.\_\_\_\_\_ pour le 31 octobre 2018 étaient valables, que les baux à loyer concernés avaient pris fin aux dates précitées, et qu'ordre soit donné aux locataires de restituer immédiatement, soit de quitter et rendre libres de tous objets leur appartenant et de tous occupants, ainsi que de tout véhicule, les appartements et places de parc/garage concernés. Subsidiairement, ils ont conclu à l'annulation du jugement du 16 août 2019.

A l'appui de leur appel, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont produit une copie du jugement attaqué et de son enveloppe d'envoi, un lot de deux pièces ainsi qu'une copie d'un courrier adressé le 26 septembre 2019 par l'avocat Yero Diagne au Tribunal des baux.

**b)** Par réponse du 10 septembre 2020, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement attaqué et, subsidiairement, à la

réforme de ce jugement en ce sens qu'une première prolongation de bail, d'une durée minimale de quatre ans, leur soit accordée.

A l'appui de leur réponse, ils ont produit un onglet de trois pièces sous bordereau.

**c)** Le 23 septembre 2020, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont déposé une réplique spontanée, au pied de laquelle ils ont confirmé les conclusions de leur appel du 28 mai 2020 et ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ dans leur réponse.

**d)** Le 5 octobre 2020, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont déposé une duplique spontanée, par laquelle ils ont confirmé, sous suite de frais et dépens, les conclusions prises dans leur réponse du 10 septembre 2020.

**e)** Le 20 octobre 2020, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

**1.** Le 19 décembre 1986, [...] est devenue propriétaire en main commune, par voie de succession, de l'immeuble sis route [...], à [...]. Elle en a acquis la propriété individuelle ensuite du partage de cette succession, le 7 décembre 1988.

Le 13 juillet 2017, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont acquis ce même immeuble par donation.

**2.** L'immeuble se compose d'un bâtiment principal (n° ECA [...]) de cinq niveaux hors sol, dont le plus bas s'ouvre de plain-pied sur la route, au sud-ouest. Il est bordé, au nord-est, d'une arrière-cour, surélevée par rapport à la route, sur laquelle donne, de plain-pied, le second niveau hors sol. L'arrière-cour est accessible aux véhicules par la route, au moyen d'un chemin (au nord-ouest) dont l'étroitesse ne permet pas à deux voitures de se croiser. On accède également au bâtiment par le nord-est, soit en passant par l'arrière-cour, soit en empruntant une rampe d'escaliers qui longe l'immeuble au sud-est et qui communique avec la route, ces deux voies se rejoignant par ailleurs.

L'immeuble abrite des logements sur ses second, troisième et quatrième niveaux hors sol. Le cinquième correspond aux combles, non habités. L'entrée des appartements situés au niveau le plus bas débouche de plain-pied sur l'arrière-cour. Pour accéder aux deux étages supérieurs de logements, il faut emprunter des coursives, qui flanquent la façade nord-est sur les second et troisième niveaux hors sol. La façade sud-ouest de l'immeuble, qui borde la route, est séparée de celle-ci par un espace permettant le stationnement latéral d'un véhicule. Elle est parcourue d'un long balcon sur le troisième niveau hors sol. De ce même côté, au niveau le plus bas, soit de plain-pied avec la route et en-dessous des logements, se trouvent un local commercial et deux garages.

Un bâtiment annexe (n° ECA [...]), plus petit, jouxte le premier au nord-ouest. Il a été bâti il y a une vingtaine d'années selon le témoin S.\_\_\_\_\_, dessinateur en bâtiment et technicien au Service de l'urbanisme de la commune de [...], auditionné par le tribunal le 4 février 2019. Cet immeuble comprend trois niveaux hors sol. A ses deux niveaux supérieurs, se trouve un logement en duplex, auquel on accède de manière indépendante du bâtiment principal, par une entrée débouchant sur le chemin reliant la route à l'arrière-cour.

Un second bâtiment annexe (n° ECA [...]), non habitable, voisine le bâtiment principal au nord-est, de l'autre côté de l'arrière-cour.

**3. a)** Par contrat de bail à loyer du 1<sup>er</sup> novembre 1995, [...] et E.\_\_\_\_\_ ont pris à bail l'appartement n° 2, de 3 pièces, au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux (second niveau hors sol). Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> novembre 1995, avec une première échéance le 31 octobre 1996. Il se renouvelle depuis lors d'année en année et se résilie selon avis signifié trois mois avant l'échéance. Le loyer mensuel net a été fixé à 900 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage de 120 francs.

Selon un avenant du 8 décembre 2015, faisant suite au décès d'[...], E.\_\_\_\_\_ a repris seule tous les droits et obligations découlant du contrat de bail. Selon un deuxième avenant, conclu le 1<sup>er</sup> décembre 2016, les parties se sont accordées sur l'exécution de travaux de rénovation de la salle de bains et de transformation de la baignoire en cabine de douche.

Par courrier du 20 décembre 2017, R.\_\_\_\_\_ SA, représentante de T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, a notifié une baisse de loyer à E.\_\_\_\_\_. Le loyer mensuel net a ainsi été ramené à 758 fr. à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2017.

Lors de son inspection locale, le tribunal a constaté que les peintures de cet appartement avaient été refaites et la salle de bains rénovée. Il a également observé que les armoires encastrées du hall avaient une profondeur d'une cinquantaine de centimètres environ.

**b)** Par contrat de bail à loyer du 15 juin 1999, W.\_\_\_\_\_ a pris à bail l'appartement n° 1, de 3 pièces, au rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux (second niveau hors sol), ainsi que les places de parc n<sup>os</sup> 1 et 4. Le bail a pris effet le 15 juin 1999 pour une durée initiale échéant le 15 juin 2000. Il se renouvelle depuis lors d'année en année et se résilie par avis signifié par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance.

Le contrat de bail prévoit un loyer mensuel net de 1'000 fr., auquel s'ajoutent 100 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires ainsi que 35 fr. pour la location d'une place de parc.

Ce logement est également occupé par P.\_\_\_\_\_.

**c)** Par contrat de bail du 31 mars 2008, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ ont pris à bail l'appartement n° 6, de 3,5 pièces, au deuxième étage de l'immeuble (quatrième niveau hors sol). Le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> avril 2008 pour une durée initiale échéant le 31 mars 2009 et se résilie par avis signifié trois mois avant l'échéance. Le loyer mensuel net a été fixé à 1'597 francs. S'y ajoutent 200 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires ainsi que 40 fr. pour la place de parc extérieure n° 5.

**d)** Par contrat de bail du 30 avril 2010, G.\_\_\_\_\_ a pris à bail l'appartement n° 7 de 4 pièces en duplex, situé dans le bâtiment annexe (n° ECA [...]). Conclu pour une première période allant du 2 mai 2010 au 30 avril 2011, il se renouvelle d'année en année sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois avant l'échéance. Le loyer mensuel net a été fixé à 1'550 fr., auquel s'ajoutent 200 fr. d'acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires ainsi que 50 fr. pour le garage-box n° 1.

X.\_\_\_\_\_ réside dans ce même logement. Lors de sa visite des lieux, le tribunal a constaté que le niveau inférieur de l'appartement (soit le seul ayant fait l'objet de travaux de rénovation selon les déclarations de ses occupants) est en bon état d'entretien.

**4.** Il résulte des déclarations de L.\_\_\_\_\_, architecte au sein du bureau [...], entendu en qualité de témoin lors de l'audience tenue par le tribunal le 4 février 2019, qu'au mois d'août 2017, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ l'ont approché afin de développer un projet de travaux sur l'immeuble en cause. Ce projet, qui avait été accepté par les maîtres d'ouvrage, sauf erreur, au mois de mai 2018, prévoyait la surélévation d'une partie de l'immeuble (à savoir du bâtiment principal), l'autre partie (soit l'annexe) ne pouvant pas l'être au regard de la réglementation. Dans un premier temps, trois variantes du projet avaient été examinées quant aux différents types de toiture envisageables, au regard de l'ancien Plan général d'affectation (ci-après : PGA) régissant la zone, alors en vigueur. Par la suite, il avait été décidé d'attendre l'entrée en force du futur PGA

projeté par la commune de [...] afin de bénéficier de ses aspects plus intéressants, notamment quant aux hauteurs et limites, en vue d'exploiter au maximum le potentiel qu'offrait cette nouvelle réglementation.

En ce qui concernait la surélévation du bâtiment, la dalle supérieure devrait être renforcée. Selon le témoin, une étude technique avait démontré que la surélévation était possible. Le choix définitif quant aux solutions de renforcement de la dalle serait opéré ultérieurement, au début des travaux. Il s'agirait alors de procéder à des sondages.

Il avait par ailleurs été décidé de mettre en conformité le bâtiment sur le plan de l'accessibilité, en installant un ascenseur. Cette dernière installation impliquerait des interventions dans les logements, à l'exception de celui qui se trouvait dans l'annexe. Le projet prévoyait en outre de poser une isolation périphérique ainsi que de rénover les installations d'électricité et de chauffage, de même que les sanitaires. Le câblage électrique serait remplacé sans qu'il soit touché aux gaines se trouvant dans les logements. Concernant les travaux de rénovation envisagés dans les appartements, L.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'à sa connaissance, il était question de remplacer un parquet dans un logement sous les combles. Quant à la réfection des sanitaires, seules les pièces touchées par l'installation de l'ascenseur seraient rénovées. Les travaux impliqueraient également des interventions sur les coursives, qui devraient être élargies, compte tenu de la pose de l'isolation périphérique. Les garde-corps seraient remplacés.

Quant à l'impact des travaux sur les occupants de l'immeuble, le témoin L.\_\_\_\_\_ a exposé que, sur toute la durée du chantier, à savoir entre seize et dix-huit mois, les arrivées d'énergie et d'eau seraient coupées et que la surélévation du bâtiment ainsi que l'installation de l'ascenseur impliqueraient des travaux de démolition et l'intervention de moyens de levage pour acheminer des matériaux lourds, qui seraient placés dans la cour de l'immeuble. Selon son souvenir, un appartement serait privé de sanitaires durant les travaux et un second d'un WC-douche. Le témoin n'était en revanche pas en mesure de dire ce qu'il en serait des

autres logements. Le chantier comprendrait en outre des interventions sur les coursives qui desservent les appartements, lesquelles ne pourraient, selon le témoin, plus être utilisées le temps de certains travaux.

S'agissant plus particulièrement de la possibilité de maintenir les locataires en place durant le chantier, le témoin a déclaré que, compte tenu de l'importance des travaux, des risques liés à leur exécution de même que de l'étroitesse des lieux, une telle présence n'était pas envisageable car la sécurité ne pourrait pas être garantie. Il serait possible théoriquement de poser des installations mobiles en remplacement des installations techniques qui seraient coupées pendant le chantier. Indépendamment du coût important d'une telle opération, cela ne résoudrait cependant aucunement la problématique sécuritaire résultant de la nature des travaux. Le témoin a précisé à cet égard que ce chantier serait « la jungle » et qu'il ne pouvait pas concevoir d'avoir des gens qui circulent dans cet environnement, sachant que les entreprises avaient souvent déjà de la peine à respecter les règles de sécurité. Il a par ailleurs évoqué un risque de chute de matériaux depuis les échafaudages. Il en allait selon lui de même pour le bâtiment annexe, dans la mesure où les installations techniques ne seraient plus en fonction. De plus, l'accès à ce logement se ferait au milieu de la zone névralgique des travaux, ce qui engendrerait de gros risques quant à la sécurité des locataires.

Interpellé sur la question du local commercial situé au rez-de-chaussée, du côté sud-ouest de l'immeuble, L.\_\_\_\_\_ a déclaré que le problème ne se posait pas de la même manière, car ce local disposait d'un accès direct donnant sur le domaine public. Ainsi, il suffirait d'installer des protections sur l'échafaudage. Dans les autres zones de l'immeuble, les risques seraient différents dans la mesure où il y aurait un croisement entre les ouvriers et les locataires. L'architecte avait par ailleurs le sentiment que l'idée des propriétaires était de ne pas résilier le bail du local commercial, qui poursuivrait son activité malgré le chantier. A sa connaissance, le locataire disposait de sanitaires et il devrait être possible de poser des installations provisoires le temps d'éventuelles coupures. Il ignorait en revanche si le local commercial était chauffé. Il existait

cependant une arrivée de gaz qui permettrait quoi qu'il en soit de poser un chauffage d'appoint au besoin. Compte tenu de l'ampleur de l'intervention, la situation des locataires d'habitation se distinguait ainsi de celle du locataire commercial : les premiers circuleraient plus au cœur des zones d'intervention, il y aurait de nombreux mouvements dans le bâtiment et autour de celui-ci (livraisons, circulation d'ouvriers, présence d'une grue), les installations techniques seraient coupées, à quoi s'ajouteraient les interventions sur les coursives. Ces différences expliquaient, selon le témoin, l'impossibilité de garantir une sécurité suffisante pour les locataires d'habitation.

L.\_\_\_\_\_ a encore expliqué qu'un ingénieur technique avait confirmé la faisabilité du projet, notamment sous l'angle géotechnique. Enfin, il a indiqué être à bout touchant pour le dépôt d'une demande de permis, la commune étant dans l'attente de documents complémentaires d'un géomètre concernant les courbes de niveau.

**5.** Le 24 janvier 2018, un avant-projet a effectivement été établi par le cabinet d'architectes [...], prévoyant, sur le bâtiment principal, la pose d'une isolation périphérique et la création de quatre étages de logements supplémentaires, dont un dans les combles actuels, à la faveur de la surélévation de l'immeuble. Selon les plans dessinés (à propos desquels il est utile de relever que l'échelle n'est pas déterminante, compte tenu du fait qu'ils ont été produits au dossier de la cause dans un format différant de celui d'origine), aucuns travaux ne toucheraient le premier niveau hors sol (« étage - 1 ») du bâtiment principal, à l'affectation commerciale, ni par ailleurs les bâtiments annexes. S'agissant des trois étages du bâtiment principal, composés des actuels logements, certains espaces seraient réduits afin de créer la nouvelle cage d'ascenseur. Ainsi, les interventions suivantes seraient planifiées dans les logements en question :

- second niveau hors sol (« étage 0 ») : dans chacun des deux logements de cet étage (occupés par E.\_\_\_\_\_,

respectivement par W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_), suppression des WC existants et création de nouveaux WC dans les halls ;

- quatrième niveau hors sol (« étage + 2 ») : dans le logement occupé par Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, suppression d'une partie d'une pièce, qui constitue soit la cuisine, soit une chambre (le plan mentionnant deux cuisines et omettant la troisième chambre de ce logement de 3,5 pièces).

6. Le bureau d'ingénieurs civils [...] Sàrl a réalisé une étude de faisabilité structurelle de la surélévation de l'immeuble. De son rapport du 8 février 2018, il ressort notamment ce qui suit :

## « 2) FAISABILITÉ SURÉLÉVATION

### a) Vue générale sur ensemble du bâtiment

L'augmentation de poids sur les fondations est de l'ordre de **18 à 27%**, cf tableau ci-dessous.

Hypothèses : pas de nouvelles fondations au niv. 0, et les charges sont uniformément réparties.

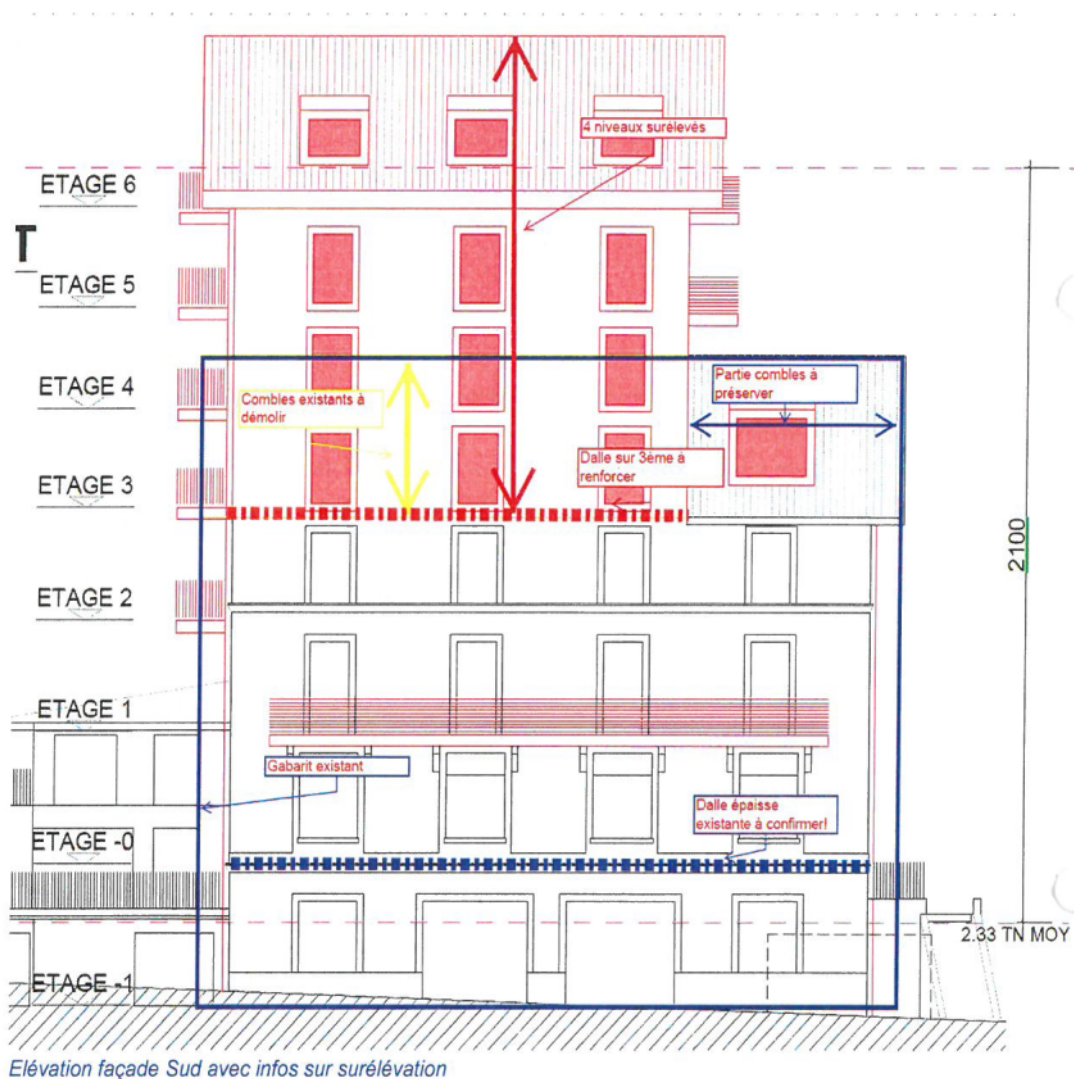
	Poids sur fondations [Tonnes]	Augmentation charges	
Bâtiment existant	2100	base	
A) Bâtiment surélevé béton/maçonnerie	2670	27%	(+)
B) Bâtiment surélevé béton/maçonnerie avec dalles allégées (Cobiax)	2480	18%	(+)

La solution surélévation en structure bois n'a pas été abordée à ce stade, car nous n'avons pas les exigences feux et que les dalles auront une épaisseur plus importante qu'une solution en béton.

Il est conseillé d'éviter de devoir renforcer les fondations. Malgré le fait qu'actuellement elles pourraient reposer sur de la roche, nous visons une augmentation maximum de l'ordre de 20% pour aller dans ce sens.

### b) Matérialisation surélévation

La surélévation de 4 niveaux est possible, à conditions (*sic*) que l'augmentation de la charge sur la fondation n'excède pas 20 %. C'est possible avec une structure standard en béton/maçonnerie en créant une nouvelle descente de charges, par exemple avec une nouvelle cage d'ascenseur, un doublage du réseau de piliers intérieur et/ou en allégeant les dalles à l'aide du système Cobiax.



### c) Fondations

La création de nouvelles fondations isolées sous la descente de charges du bâtiment surélevé est idéale.

L'aménagement des niveaux surélevés permettra de définir la possibilité ou non de créer de nouveaux piliers. La création de nouveaux piliers pourrait se réaliser par doublage des piliers existants.

### d) Descente de charges

La descente de charges de la partie surélevée peut être déviée grâce :

- A une nouvelle dalle admise sur la dalle sur 2ème, cf pt e)
- En phase diagnostique, il sera déterminant de sonder les dalles inférieures, afin de connaître leurs épaisseurs et compositions.

### e) Dalles sur 2ème, renforcements

Nous prévoyons dans le cadre du devis estimatif un renforcement sur la dalle sur 2ème, sous la forme d'une dalle plus épaisse, afin de permettre de dévier les techniques et de simplifier la descente de charges.

### f) Honoraires estimatifs/devis

Nos honoraires pour ce type d'ouvrage, basés sur le devis estimatif des travaux du gros-œuvre annexé, est de l'ordre de 80'000.- HT, comprend la phase diagnostique, parasismique, approche géotechnique et les 100% des prestations de la Norme SIA sur la structure porteuse. »

**7.** Le 12 février 2018, L.\_\_\_\_\_ a rédigé un descriptif des travaux, prévoyant notamment les travaux suivants dans les étages de logements existants :

- création de la cage d'ascenseur / démolitions de parois et évacuation d'éléments sanitaires ;
- protection intérieure / mise en place de panneaux de chantier ;
- sondages / création de nouveaux raccords / modifications des ouvertures ;
- création des murs de l'ascenseur / modifications de la structure porteuse / modifications des balcons ;
- modifications des ouvertures / modifications des coursives / cage d'escaliers ;
- modification de la charpente existante / rénovation de la partie existante / création de lucarnes ;
- fourniture et pose de portes d'appartements EI30 ;
- remplacement des fenêtres existantes / fourniture et pose de nouvelles fenêtres en matière synthétique ;
- modifications / remplacement de la ferblanterie existante ;
- fourniture et pose de tuiles sur la toiture existante ;
- fourniture et pose d'une isolation périphérique ;
- peinture sur le sous-bassement et les éléments béton apparents ;
- fourniture et pose de stores à paquets ;
- fournitures et pose de stores de protection solaire en toile sur les terrasses / balcons ;
- modification de l'installation électrique existante / créations de nouvelles lignes / mise en conformité ;
- modification de la chaufferie existante / évacuation des appareils existants / modifications des raccords ;
- modifications des sanitaires existants / création de nouveaux sanitaires / modification des conduites existantes / modifications de cuisines ;
- créations d'accès aux paliers des portes d'ascenseurs ;

- fourniture et pose de parois en plâtre pour modifications des pièces existantes ;
- crépis / enduits intérieurs ;
- modifications des garde-corps existants / création de nouveaux garde-corps / création de nouveaux couverts d'entrée ;
- fourniture et pose de portes de communication ;
- menuiserie courante / modifications des armoires existantes ;
- rhabillages suite aux diverses modifications des revêtements de sols ;
- fourniture et pose de carrelages suite aux divers travaux de modifications ;
- fourniture et pose de parquets ;
- nettoyages après travaux.

**8.** Par courrier du 10 avril 2018, la Banque Cantonale Vaudoise (ci-après : BCV) a informé B.\_\_\_\_\_ de son accord de principe pour le financement partiel du projet. Elle a indiqué que, sur la base d'un coût d'investissement devisé à 5'008'319 fr., un financement complémentaire de l'ordre de 4'100'000 fr. semblait envisageable.

**9. a)** Le 19 avril 2018, R.\_\_\_\_\_ SA a adressé pour notification à G.\_\_\_\_\_, sous pli recommandé, un formulaire officiel de résiliation de bail, avec effet au 30 avril 2019. Dans la lettre d'accompagnement à ce congé, la régie a indiqué la motivation suivante :

« (...) les nouveaux propriétaires, Madame T.\_\_\_\_\_ et Monsieur B.\_\_\_\_\_ ont décidé de transformer les logements existants, d'agrandir et de rehausser le bâtiment de 4 étages que vous occupez, ainsi que de créer un ascenseur. Ces travaux, particulièrement lourds et conséquents, ne peuvent se faire en cohabitation avec les appartements occupés. Nous sommes donc contraints de résilier votre contrat pour son échéance du 30 avril 2019. (...) »

**b)** Le 20 avril 2018, R.\_\_\_\_\_ SA a adressé pour notification à E.\_\_\_\_\_, sous pli recommandé, une formule officielle de résiliation de

bail, avec effet au 31 octobre 2018. La lettre d'accompagnement à cette formule indiquait le même motif de résiliation.

**c)** Le 20 avril 2018 également, W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ se sont vu adresser pour notification, sous plis recommandés, des formules officielles de résiliation de bail pour le 15 juin 2019. Les lettres d'accompagnement à ces formules officielles indiquaient le même motif de résiliation que pour les locataires précédents.

**d)** Sur formules officielles de notification de résiliation de bail du 20 avril 2018, R.\_\_\_\_\_ SA a signifié à Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, sous plis recommandés, la résiliation de leur bail pour le 31 mars 2019. Les courriers accompagnant ces formules indiquaient le motif de résiliation suivant :

« (...) les nouveaux propriétaires, Madame T.\_\_\_\_\_ et Monsieur B.\_\_\_\_\_ ont décidé d'effectuer des travaux d'envergure l'année prochaine. Plus particulièrement, il s'agit de la modernisation complète des cuisines et salles d'eau. Cette transformation étant incompatible avec le maintien du bail à loyer, nous sommes contraints de résilier votre contrat pour son échéance du 31 mars 2019. (...) »

**e)** Le 23 avril 2018, R.\_\_\_\_\_ SA a adressé pour notification à X.\_\_\_\_\_, sous pli recommandé, un formulaire officiel de résiliation de bail pour le 30 avril 2019. Le courrier d'accompagnement à ce formulaire indiquait le même motif de résiliation que pour les locataires G.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_.

**f)** Le 25 avril 2018, la régie a adressé le courrier suivant à Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ :

« (...) Suite à notre entretien téléphonique du 24 ct, nous nous permettons de vous transmettre une nouvelle lettre qui remplace la précédente puisqu'elle contenait une erreur.

Nous vous informons que les nouveaux propriétaires, Madame T.\_\_\_\_\_ et Monsieur B.\_\_\_\_\_ ont décidé de transformer les logements existants, d'agrandir et de rehausser le bâtiment de 4 étages que vous occupez, ainsi que de créer un ascenseur. Ces travaux, particulièrement lourds et conséquents, ne peuvent se faire

en cohabitation avec les appartements occupés. Nous sommes donc contraints de résilier votre contrat pour son échéance du 31 mars 2019.

La notification de résiliation de bail qui vous a été adressée en date du 20 avril 2018 garde toute sa valeur.

(...) »

**10.** Le 28 juin 2018, T. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ ont conclu avec L. \_\_\_\_\_ un contrat d'architecte en vue de la réalisation des travaux suivants :

- rénovation de l'immeuble ECA [...] et de ses annexes ECA [...] et ECA [...];
- pose d'une isolation périphérique ;
- création d'un ascenseur ;
- surélévation de l'immeuble existant ECA [...];
- création de logements.

Ce contrat précise ce qui suit concernant les échéances et les délais prévus :

« Projet de l'ouvrage : durée environ 4 mois  
Procédure de demande d'autorisation : environ 2 mois  
Enquête publique : environ 6 mois  
Appels d'offres : environ 6 mois  
Projet d'exécution & exécution de l'ouvrage : environ 18 mois  
Mise en service & achèvement : environ 2 mois

La date d'entrée en vigueur du nouveau PGA sera déterminante dans le cadre de la parution de la mise à l'enquête publique de cet objet. »

**11.** Le 28 septembre 2018, l'architecte L. \_\_\_\_\_ a adressé le courrier suivant au conseil de T. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_ :

« (...)

Conformément à votre demande, nous confirmons que la nature des travaux de rénovation de cet immeuble englobe, une rénovation totale des façades, la création d'un ascenseur ainsi que la surélévation et modifications des étages de l'immeuble nommé en titre.

En substance, l'environnement de chantier ne serait plus accessible ou fortement limité à l'éventuelle livraison de marchandises, stockages, parking de véhicules et divers transports. Compte tenu de la configuration du lieu, l'installation de chantier sera obligatoirement organisée dans la cour du bâtiment ainsi que tous les moyens de levage opérant à proximité des voies d'accès aux appartements.

Les travaux impliqueraient une modification de la chaufferie, arrêt de l'eau potable ainsi que l'électricité. Toutes les interventions sur ces éléments techniques feront l'objet d'arrêts ponctuels, voir (*sic*) un arrêt et une remise en fonction à la fin des travaux en ce qui concerne la chaufferie.

Il est de notre devoir, de vous rendre attentif sur le fait que la nature des travaux à la suite de la surélévation et au redimensionnement de cet immeuble représenterait un risque non négligeable pour l'intégrité des personnes habitant sur site. Pour conclure, au vu de l'ampleur des travaux annoncés cela rendrait la globalité des logements insalubres durant toute la période du chantier.

(...) »

**12.** Lors de son audition, le témoin S.\_\_\_\_\_, dessinateur en bâtiment et technicien au Service de l'urbanisme de la commune de [...], a confirmé avoir été consulté par l'architecte L.\_\_\_\_\_ concernant les aspects strictement normatifs de l'avant-projet, plus précisément sur les distances et les limites de construction, l'immeuble se trouvant en zone de forte densité et le nouveau PGA de [...] étant plus restrictif que l'ancien. Il a indiqué que l'architecte lui avait soumis plusieurs variantes au stade de l'avant-projet et qu'elles étaient toutes, selon lui, conformes au nouveau PGA. Il a également précisé qu'un projet plus abouti et conforme aux dispositions des zones de forte densité lui avait été transmis au début de l'année 2019. Ce projet impliquait une dérogation s'agissant des limites de construction qui résultaient du nouveau PGA, lesquelles étaient dépassées à l'un des angles du bâtiment déjà construit. S.\_\_\_\_\_ a toutefois qualifié ce dépassement de minime. Il a enfin confirmé que le projet était soumis à la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 ; BLV 840.15) et que la carte des dangers naturels pour la commune de [...] trouvait également à s'appliquer.

**13. a)** Interrogé à l'audience du 4 février 2019, W.\_\_\_\_\_ a déclaré qu'il vivait dans son appartement de la route [...] à [...] depuis

environ vingt ans, qu'il y avait beaucoup de souvenirs et qu'il y était très attaché, dès lors que ce logement se situait près du local de sauvetage où il fonctionnait pendant ses loisirs. Il y avait une jolie vue et l'immeuble était au calme tout étant proche de la ville. Il a précisé que ses revenus et ceux de sa compagne s'élevaient au total à un peu plus de 9'000 fr. nets par mois.

Par attestation signée le 17 février 2019, P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont affirmé qu'ils avaient régulièrement consulté les sites [...] et [...] depuis qu'ils avaient reçu leur résiliation de bail, afin de trouver un appartement plus ou moins équivalent à celui qu'ils occupaient actuellement. A ce jour, ils n'avaient pas trouvé de logement comparable en termes de prix, de nombre de pièces, de surface et de situation. Le 6 février 2019, ils avaient visité un appartement de trois pièces à [...], mais celui-ci s'était révélé trop sombre, manquait d'une place de parc et avait un loyer supérieur de 360 fr. à leur loyer actuel. Ils ont ajouté que dans l'immeuble litigieux, une très bonne ambiance régnait entre voisins, lesquels s'entraidaient en cas de besoin. P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont joint dix exemples de recherches de logements effectuées sur Internet.

**b)** Egalement interrogée à l'audience du 4 février 2019, E.\_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle habitait l'immeuble de la route [...] à [...] depuis vingt-trois ans environ. Sa fille avait 11 mois lorsqu'elle y était arrivée. Elle y avait aussi perdu son époux, si bien que tous ses souvenirs avec lui se rattachaient à cet appartement. Sa fille était étudiante et avait encore deux ans de master et six mois de stage en architecture à accomplir. Sa charge familiale n'était donc pas négligeable. Elle réalisait des revenus mensuels nets compris entre 7'000 et 8'000 francs. Pour le surplus, E.\_\_\_\_\_ a indiqué que son appartement était agréable, surtout depuis qu'il avait été rénové en septembre 2018. Elle s'entendait très bien avec les autres locataires, dont l'un était le parrain de sa fille, et l'ambiance générale de l'immeuble était très bonne.

Dans une attestation du 18 février 2019, E.\_\_\_\_\_ a confirmé qu'elle faisait des recherches de logement de remplacement sur les sites

Internet [...] et [...] plusieurs fois par semaine depuis qu'elle avait reçu sa résiliation de bail. A ce jour, elle n'avait toutefois trouvé aucun logement comparable à celui qu'elle occupait actuellement. Elle a précisé que si son départ de l'appartement devait intervenir avant 2023 et la fin des études de sa fille, elle devrait retrouver un trois pièces. S'il devait intervenir ultérieurement, elle ne devrait trouver plus qu'un deux pièces. Elle a relevé qu'elle était consciente qu'elle pourrait devoir quitter son appartement empreint de souvenirs heureux et s'est dite prête à se conformer à la décision de justice, même si son départ serait un déchirement émotionnel difficile à vivre.

**c)** Interrogée à la même audience, Q. \_\_\_\_\_ a exposé qu'elle habitait l'immeuble de la route [...] à [...] depuis environ dix ans. Son époux travaillait dans l'hôtellerie à [...] et elle travaillait à Lausanne. Vu la situation de leur appartement, son mari n'avait pas de longs trajets à faire et n'avait pas besoin de moyen de locomotion, ce qui était pratique vu ses horaires irréguliers. L'immeuble étant à dix minutes de la gare, elle pouvait également se rendre facilement sur son lieu de travail. Leurs revenus cumulés s'élevaient à environ 8'000 fr. nets par mois. Le couple avait une fille de 7 ans, qui était scolarisée à [...]. Q. \_\_\_\_\_ a ajouté qu'il régnait une très bonne ambiance dans l'immeuble, les habitants se faisant confiance. Leur appartement était spacieux et très agréable.

Par attestation signée le 6 mars 2019, Q. \_\_\_\_\_ et V. \_\_\_\_\_ ont déclaré qu'ils étaient inscrits sur plusieurs sites immobiliers et qu'ils consultaient régulièrement les annonces depuis qu'ils avaient reçu leur résiliation de bail, afin de trouver un appartement équivalent à celui qu'ils occupaient actuellement. Ils s'étaient également renseignés sur les logements subventionnés de la ville de [...]. Pour l'instant, ils n'avaient pas trouvé d'autre appartement.

**d)** Interrogée à l'audience du 4 février 2019, G. \_\_\_\_\_ a indiqué qu'elle était très attachée à son appartement et que cela lui ferait très mal de devoir le quitter. Son logement était commode et donnait l'impression de vivre dans une petite maison. Il bénéficiait d'une jolie vue.

A la retraite, elle percevait des revenus de l'ordre de 7'000 fr. nets par mois et son compagnon devait pour sa part toucher environ 1'700 fr. nets par mois. Elle ne voyait pas régulièrement ses voisins, qui travaillaient, mais lorsque cela était le cas, l'entente était bonne et tout se passait bien.

Par attestation du 6 mars 2019, G. \_\_\_\_\_ et X. \_\_\_\_\_ ont déclaré qu'ils avaient contacté plusieurs régies immobilières depuis la date de résiliation de leur bail mais qu'ils n'avaient à ce jour pas trouvé d'objet correspondant à leur logement actuel, précisant que les prix étaient souvent trop élevés par rapport à la surface, que les biens étaient trop éloignés des transports publics ou que les animaux n'y étaient pas acceptés, alors qu'ils avaient un chien. Agés de 78 et 79 ans, l'idée d'un déménagement futur les déstabilisait et était un facteur de stress. Comme ils avaient de bonnes relations avec les autres locataires ainsi qu'avec d'autres personnes vivant dans le quartier, il leur serait agréable de pouvoir conserver leur logement, quitte à devoir le libérer provisoirement pendant la durée des travaux.

**14.** Le 23 mai 2019, la Cheffe du Service de l'urbanisme de la commune de [...] a adressé le courrier suivant au bureau d'architectes [...] :

« (...)

Le projet de surélévation semble en tous points conforme au cadre légal de la zone de forte densité du plan général d'affectation (PGA) de [...]. (...)

Seule l'élaboration du plan de situation par un géomètre permettra de définir l'importance de la partie du bâtiment existant qui pourrait être frappée de précarité par rapport à la limite de 7.00 m. à observer par rapport à l'axe de la chaussée. Un pointage sera fait dès le document reçu.

Nous attirons en outre votre attention sur le fait que la parcelle No [...] présente des dangers naturels d'inondation et de glissement de terrain d'intensité faible et que par conséquent, une expertise est susceptible d'être requise par la Direction générale de l'environnement (DGE) et/ou l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) dans le cadre de la synthèse CAMAC.

(...) »

**15.** Le 18 décembre 2019, l'architecte L.\_\_\_\_\_ a déposé un dossier complet de mise à l'enquête auprès de la commune de [...].

**16.** Par arrêt du 16 avril 2020 (1C\_632/2018), la Ire Cour de droit public du Tribunal fédéral a admis le recours déposé contre l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 17 janvier 2018 concernant le nouveau PGA de la commune de [...], a annulé ce nouveau PGA et a renvoyé la cause à la commune, à laquelle il appartiendrait d'adapter son projet dans le sens des considérants de l'arrêt.

Un article de presse informant le public de l'annulation du nouveau PGA de la commune de [...] est paru dans le quotidien « 24 heures » du 9 juin 2020.

**17.** Le 14 mai 2020, [...], ingénieur géomètre breveté auprès de [...] SA, a adressé au Service de l'urbanisme de la commune de [...] un rapport de contrôle altimétrique des gabarits, rapportant la mise en place de gabarits sur le bâtiment de la route [...].

**18.** Par courriel du 17 août 2020, la Cheffe du Service de l'urbanisme de la commune de [...] a informé E.\_\_\_\_\_, ensuite d'une demande formulée par cette dernière le 15 août 2020, que le projet de travaux sur l'immeuble de la route [...] ne pourrait pas se réaliser comme prévu et que l'auteur du projet vérifiait si des adaptations au cadre légal du plan des zones de 1972 étaient possibles.

**19. a)** Les 8, 9, 11, 14, 15 et 17 mai 2018, F.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture Riviera-Pays d'Enhaut afin de contester les résiliations de bail qui leur avaient été notifiées. Les parties ont comparu devant cette autorité le 12 juillet 2018 et, la conciliation ayant échoué, une autorisation de procéder leur a été délivrée le 13 juillet 2018.

**b)** Par demande du 12 septembre 2018, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont conclu, avec suite de frais et dépens, à ce qu'il soit dit que les résiliations de bail signifiées à W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ pour le 15 juin 2019, à G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2019, à V.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2019, à E.\_\_\_\_\_ pour le 31 octobre 2018, à F.\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2019 et à N.\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2019 étaient valables et que les baux à loyer concernés avaient pris fin aux dates précitées, à ce qu'ordre soit donné aux locataires de restituer immédiatement, soit de quitter et rendre libres de tous objets leur appartenant et de tous occupants, ainsi que de tout véhicule, les appartements et places de parc/garage concernés, et à ce que les conclusions prises par E.\_\_\_\_\_ en relation avec de prétendus défauts de la chose louée soient rejetées.

**c)** Par demande déposée le 14 septembre 2018, F.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, N.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ ont conclu, sous suite de frais et dépens, principalement à ce que les résiliations de bail qui leur avaient été signifiées, relatives à leurs appartements et places de parc/garage respectifs soient annulées et, subsidiairement, à ce qu'une première prolongation de bail d'une durée minimale de quatre ans leur soit accordée.

**d)** Le 29 novembre 2018, T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ ont déposé des déterminations au pied desquelles ils ont conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les locataires dans leur demande du 14 septembre 2018.

Le même jour, F.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont également déposé des déterminations, par lesquelles ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par les bailleurs dans leur demande du 12 septembre 2018.

**e)** Le 5 décembre 2018, le Président du Tribunal des baux a pris acte de la transaction extrajudiciaire intervenue entre T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, d'une part, et N.\_\_\_\_\_, d'autre part, et a déclaré ce dernier hors de cause et de procès.

**f)** Le 20 décembre 2018, F.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_ ont déposé une réplique, au pied de laquelle ils ont conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_ dans leurs écritures des 12 septembre et 29 novembre 2018 et confirmé les conclusions prises dans leur demande du 14 septembre 2018 et dans leur écriture du 29 novembre 2018.

**g)** Lors d'une audience tenue le 4 février 2019, le tribunal a procédé à l'audition, en qualité de témoins, de S.\_\_\_\_\_ et L.\_\_\_\_\_. Il a en outre interrogé les défendeurs G.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et F.\_\_\_\_\_ en leur qualité de parties, à forme de l'art. 191 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272). Les locataires défendeurs ont par ailleurs complété la conclusion subsidiaire de leur demande en ce sens que possibilité leur soit donnée de libérer les locaux en tout temps moyennant un préavis de dix jours. Les demandeurs ont conclu au rejet de cette conclusion modifiée. L'audience a été suspendue.

L'audience a été reprise le 8 avril 2019 et a débuté par une inspection locale à la route [...] à [...]. D'entente avec les parties, la cause a été suspendue jusqu'au 15 mai 2019 afin de permettre la poursuite des pourparlers transactionnels, soit d'examiner la possibilité d'une libération des logements litigieux durant les travaux, de même que les conditions financières qui prévaudraient lors de la réintégration.

**h)** Les 14 et 16 mai 2019, les parties ont requis la reprise de la cause, n'étant pas parvenues à trouver une solution transactionnelle.

**i)** A l'audience tenue le 4 juillet 2019, une transaction conclue entre T. \_\_\_\_\_ et B. \_\_\_\_\_, d'une part, et F. \_\_\_\_\_, d'autre part, a été produite. Le tribunal en a pris acte pour valoir jugement exécutoire et a mis hors de cause F. \_\_\_\_\_.

**j)** Le tribunal a délibéré à huis clos le 16 août 2019.

## **En droit :**

### **1.**

**1.1** 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).

En cas de litige portant sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A\_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83).

Ecrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [Loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**1.2** En l'espèce, les loyers mensuels en cause s'élèvent respectivement à 878 fr. (758.- + 120.-) pour E.\_\_\_\_\_, 1'100 fr. (1'000.- + 100.-) pour l'appartement de W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ et 35 fr. pour leur place de parc, 1'797 fr. (1'597.- + 200.-) pour l'appartement de Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ et 40 fr. pour leur place de parc, et 1'750 fr. (1'550.- + 200.-) pour l'appartement de G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ et 50 fr. pour leur garage-box. Il est ainsi manifeste, fondé sur les principes rappelés ci-dessus, que la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 francs. Interjeté pour le surplus en temps utile et auprès de l'autorité compétente, contre une décision finale de première instance, par des parties qui ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

La réponse, déposée dans le délai de trente jours (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. Il en est de même des répliques et dupliques spontanées, déposées dans le délai de dix jours admis par la jurisprudence (cf. ATF 138 I 484 consid. 2, rés. in JdT 2014 I 32 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3, rés. in JdT 2013 I 162 ; TF 1B\_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1).

## **2.**

**2.1** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

L'appel est principalement réformatoire. L'autorité d'appel peut toutefois à titre exceptionnel renvoyer la cause à la première

instance si un élément essentiel de la demande (par quoi il faut entendre non pas un argument juridique, mais une prétention) n'a pas été examiné (art. 318 al. 1 let. c ch. 1 CPC) ou si l'état de fait doit être complété sur des points essentiels (art. 318 al. 1 let. c ch. 2 CPC) (JdT 2010 III 148).

## **2.2**

**2.2.1** Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (TF 4A\_419/2018 du 10 septembre 2018 consid. 6). 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 (TF 5A\_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 3.2.2 ; TF 4A\_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, RSPC 2015 p. 339 ; JdT 2011 III 43 et les réf. citées).

**2.2.2** En l'occurrence, les pièces produites par les parties dans la procédure d'appel sont soit des pièces dites de forme, soit sont postérieures au jugement contesté. Elles sont donc toutes recevables.

Le contenu de ces pièces nouvelles a été intégré à l'état de fait, dans la mesure utile au jugement de l'appel.

**3.** Les appelants font valoir que leur projet de vastes travaux serait très concret et que ces travaux ne pourraient avoir lieu en présence des locataires.

## **3.1**

**3.1.1** Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque partie est en principe libre de

résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A\_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les arrêts cités). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1).

Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1, JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A\_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (TF 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1).

**3.1.2** La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO).

La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC ; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les arrêts cités).

Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1), ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, p. 962 s.).

**3.1.3** La jurisprudence considère que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 III 112 consid. 4.2, JdT 2009 I 491). La validité du congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux, engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation du locataire ; à défaut, il est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 ; TF 4A\_142/2017 du 3 août 2017 consid. 4.1). Il en est de même lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires ; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

Le Tribunal fédéral a rappelé qu'une résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi lorsque le bailleur envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et qu'il se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux (ATF 135 III 112 consid. 4.2 ; cf. Higi, *Zürcher Kommentar*, 4<sup>e</sup> éd., 1996, n. 87 ad art. 271 CO et les exemples mentionnés). L'élément déterminant pour exclure le caractère abusif réside dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant les travaux. Si de tels retards ou complications ne sont

pas à craindre, la réalisation des travaux ne justifie en principe pas le congé (TF 4A\_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1).

Le congé est abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés, notamment l'entrave provoquée par ceux-ci sur l'utilisation à venir des locaux loués (cf. TF 4A\_425/2009 du 11 novembre 2009 consid. 3.2.2). De vastes travaux d'assainissement dans le cadre desquels non seulement les cuisines et les salles de bain sont changées, mais aussi l'ensemble des conduites, les sols, les murs ainsi que les plans des appartements sont modifiés entraînent, selon l'expérience générale de la vie, des immiscions et des dérangements qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux et rendent nécessaire l'évacuation des lieux (ATF 135 III 112 consid. 4.2).

Le bailleur doit disposer d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour que l'on puisse constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux ou engendrerait des complications, des coûts supplémentaires ou des retards dans les travaux envisagés, à défaut de quoi le congé est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.2 et 3.2.3 ; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 ; ATF 135 III 112 consid. 4 ; TF 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.1.1 ; TF 4A\_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1). Il s'ensuit qu'il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent ; ce n'est en effet que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable (TF 4A\_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.3.1 ; TF 4A\_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1).

## **3.2**

**3.2.1** Les appelants relèvent d'abord que ce serait à juste titre que les premiers juges ont considéré que leur projet de travaux était suffisamment tangible et élaboré et qu'il ne pouvait être retenu qu'ils étaient de mauvaise foi en notifiant leur congé aux locataires concernés.

Les appelants exposent quels sont les travaux qui seront entrepris, tels qu'ils l'avaient allégué et que cela a été retenu par les premiers juges :

- création d'un ascenseur, impliquant la démolition de parois intérieures, la création de murs, une modification de la structure porteuse ainsi que l'évacuation des sanitaires, et empièterait par ailleurs sur les espaces actuels, qui devraient être redistribués différemment ;
- surélévation du bâtiment de quatre niveaux ;
- création de nouveaux raccordements ;
- modification de la charpente existante ;
- une fois la partie existante rénovée, réfection de la toiture ;
- pose d'une isolation périphérique (élément inexistant actuellement) tout autour du bâtiment ;
- modification des coursives situées à l'extérieur du bâtiment, qui constituent les seuls accès aux appartements actuels ;
- modification de la cage d'escaliers ;
- modification des sanitaires ;
- création de nouvelles installations ;
- modification des cuisines ;
- modification de la chaufferie centrale existante.

Les appelants soutiennent ensuite qu'au vu de l'importance des travaux qui seront entrepris, la présence des locataires est manifestement impossible. Ils relèvent que selon la jurisprudence fédérale, la présence du locataire rend un congé annulable si cette présence ne complique pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de simple réfection des peintures de l'immeuble ou de rénovation extérieure des façades ou balcons. Ils soulignent également que selon une jurisprudence fédérale constante, lors de l'installation d'un ascenseur qui empiète sur les locaux loués, ou en cas de lourds travaux de rénovation (réfection complète des sols et des murs, remplacement de l'agencement de la cuisine et d'appareils sanitaires), la

présence du locataire entraînerait des difficultés techniques et organisationnelles et, partant, un retard et un surcoût du chantier. Or, les appelants rappellent que dans le cas d'espèce, la création d'un ascenseur impliquant le creusement d'un puits, des travaux de surélévation de quatre niveaux ainsi que la pose d'une isolation périphérique et de nouveaux sols et cuisines sont notamment prévus et que l'électricité et le chauffage seront coupés durant tout le chantier. Ils relèvent qu'alors que, selon les premiers juges, la durée du chantier ne serait pas établie, il ressortirait du contrat d'architecte et de l'audition du témoin L. \_\_\_\_\_ que le chantier est estimé à une durée minimale de dix-huit mois.

Les appelants s'étonnent des considérants des premiers juges, qui ont retenu que, malgré la lourdeur incontestable des travaux qui seraient effectués, le chantier ne nécessiterait que « quelques aménagements qui ne paraissent ni coûteux, ni particulièrement complexes à mettre en place », citant à titre d'exemple l'installation d'une « chaufferie provisoire ». Ils relèvent à cet égard qu'il ne serait pas concevable que les locataires soient privés de sanitaires, cuisine, fenêtres, chauffage, eau et électricité pendant la durée des travaux. Les appelants soulèvent également des questions quant aux problèmes de responsabilité encourue en cas d'accident pendant le chantier. Ils rappellent encore que, selon le Tribunal fédéral, le remplacement des installations électriques, des sanitaires et du chauffage suffit à justifier une résiliation des baux.

**3.2.2** Il ressort de la jurisprudence fédérale citée plus haut (cf. consid. 3.1.3 *supra*), qu'« il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent ; ce n'est en effet que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable » (TF 4A\_200/2017 précité consid. 3.1.3.1 ; TF 4A\_583/2014 précité consid. 2.1.1). Or, il ne fait en l'espèce aucun doute que les travaux prévus sont très lourds. On peut à cet égard renvoyer au témoignage de l'architecte L. \_\_\_\_\_ - reproduit en discours indirect sous point C.4 *supra* -, qui est particulièrement éloquent. Ce dernier a ainsi déclaré que « [c]ompte tenu de l'importance des travaux, de la place

étroite dont on dispose et des risques qu'impliqueront ces travaux, la présence des locataires n'est pas possible. La sécurité ne pourrait être garantie » ; qu'« [i] serait possible théoriquement de poser des installations mobiles en remplacement des installations techniques qui seront coupées pendant le chantier. Cependant, indépendamment du coût important de ces installations, la présence des locataires n'est pas possible compte tenu de la nature des travaux de démolition et de surélévation qui seront entrepris. Ce chantier sera la jungle. Je ne peux pas concevoir d'avoir des gens qui circulent dans cet environnement sachant que les entreprises ont souvent déjà de la peine à respecter les règles de sécurité » ; que « [s]’agissant de l’annexe, il ne pourra pas non plus rester habité pendant le chantier. En effet, les installations techniques ne seront plus en fonction comme je l’ai déjà dit. De plus l’accès à cet appartement se ferait au milieu de la zone la plus névralgique du chantier. Enfin, il y aurait un risque de chute de matériaux depuis les échafaudages. Le problème ne se pose pas de la même manière s’agissant du local commercial du rez-de-chaussée dans la mesure où celui-ci dispose d’un accès direct donnant sur le domaine public. Il suffira d’installer des protections sur l’échafaudage. Dans les autres zones de l’immeuble, les risques ne seront pas les mêmes dans la mesure où il y aura un croisement entre les ouvriers et les locataires » ; et que « [c]ompte tenu de l’ampleur de l’intervention, la situation des locataires d’habitation est différente de celle du locataire commercial. Les premiers circuleront plus au cœur des zones d’intervention. Il y aura de nombreux mouvements dans le bâtiment et autour de celui-ci (livraisons, circulation d’ouvriers, présence d’une grue ; de plus, les installations techniques seront coupées et il y aura les interventions sur les coursives). Il ne sera pas possible de garantir une sécurité suffisante pour ces locataires ». Force est ainsi de constater que l’architecte a relevé à plusieurs reprises les problèmes de sécurité qui seront liés à l’ampleur du chantier et l’impossibilité pour les locataires, dans ce contexte, de demeurer dans leurs appartements.

Le Tribunal fédéral a également eu l’occasion de préciser, dans un cas particulier, que la seule création d’un ascenseur suffisait à admettre que le maintien du locataire sur place était susceptible

d'entraîner des retards ou des complications dans le déroulement des travaux et que le congé donné pour ce motif n'était ainsi pas contraire à la bonne foi (TF 4A\_227/2010 du 1<sup>er</sup> juillet 2010 consid. 2.3). Dans un autre cas, les juges fédéraux ont expressément retenu qu'« il [était] manifeste que la réfection totale de la cuisine et des salles d'eau [était] plus compliquée si le locataire occup[ait] l'appartement, car il ne p[ouvait] être totalement privé de l'usage de ces installations durant des jours » (TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 consid. 2.4). Aussi, seule une partie des travaux envisagés suffit déjà à retenir que la présence des locataires sur place entraînerait des difficultés techniques et organisationnelles et, partant, un retard et un surcoût du chantier.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de considérer, contrairement aux premiers juges, que la présence des locataires pendant la durée des travaux est impossible. Partant, les résiliations de bail ne sont pas contraires à la bonne foi pour ce motif.

### **3.3**

**3.3.1** Les appelants soutiennent pour le surplus que la comparaison effectuée par les premiers juges avec l'unique locataire commercial au rez-de-chaussée, dont le bail n'a pas été résilié, serait erronée. Ils exposent que le tribunal aurait complètement omis de prendre en compte le fait que la situation du local commercial serait radicalement différente de celle des locaux d'habitation. Tout d'abord, le local commercial – qui, par définition, ne serait pas un lieu de vie mais de travail – se situerait de plain-pied avec la route et bénéficierait d'une entrée distincte au sud du bâtiment, alors que les coursives d'accès aux logements se situeraient à l'opposé et seraient condamnées lors des travaux. Le local commercial serait ainsi toujours accessible par la route et ne serait ni visé ni touché par les travaux en tant que tels. De même, les coupures d'énergie et d'eau n'entraîneraient pas les mêmes conséquences pour un local qui abrite un magasin de pneus que pour des logements d'habitation.

**3.3.2** Les remarques des appelants sont pertinentes et l'on peut dès lors entièrement souscrire à leur grief. L'architecte L. \_\_\_\_\_ a

parfaitement expliqué les différences entre les deux types de locaux, de sorte qu'il est fondé de ne pas traiter de la même manière le local commercial qui se trouve au rez-de-chaussée avec une entrée distincte, et les locaux d'habitation qui seront impactés de lourds travaux.

### **3.4**

**3.4.1** Dans leur réponse, les intimés critiquent l'analyse des premiers juges selon laquelle le projet serait suffisamment tangible, de sorte que le congé ne pourrait pas être qualifié d'abusif pour ce motif. En substance, ils plaident que ce serait à tort que le tribunal a retenu qu'il n'était pas pertinent de savoir si le nouveau PGA de la commune de [...] serait adopté. D'ailleurs, celui-ci a désormais été annulé par le Tribunal fédéral, ce qui démontrerait que le projet était d'emblée irréalisable. Les intimés estiment au demeurant qu'à la date à laquelle les résiliations de bail ont été signifiées, le projet n'était pas assez mûr et ne présentait pas de réalité tangible suffisante.

En ce qui concerne la présence de locataires pendant les travaux, les intimés partagent l'appréciation des premiers juges, ce d'autant qu'ils considèrent que le projet ne pourra pas se réaliser.

Dans leur réplique spontanée, les appelants font valoir que l'arrêt du Tribunal fédéral au sujet du PGA de [...] auquel se réfèrent les intimés ne changerait rien dans la mesure où ce serait au moment de la résiliation que le tribunal devrait se placer pour examiner si le congé est abusif ou non. En conséquence, les événements survenus en 2020 seraient impropres à permettre l'examen du caractère abusif ou non des résiliations litigieuses, notifiées le 20 avril 2018. Ce serait ainsi à juste titre que les premiers juges ont estimé que les congés avaient été donnés de bonne foi. Au demeurant, les appelants relèvent encore que la jurisprudence fédérale admet qu'un projet soit, au besoin, modifié pour satisfaire aux exigences des autorités administratives.

Dans leur duplique spontanée, les intimés précisent que le projet des appelants aurait été incompatible avec le droit public en 2018

déjà et qu'au moment des résiliations, il n'aurait pas été suffisamment mûr, puisqu'il n'aurait alors existé qu'un avant-projet.

**3.4.2** Il ne fait en l'espèce aucun doute que selon la jurisprudence fédérale, il faut se placer au moment où les congés ont été notifiés afin d'examiner leur éventuel caractère abusif (cf. not. ATF 140 III 496 et TF 4A\_142/2017 du 3 août 2017 cités sous consid. 3.1.3 *supra*). Or, comme retenu par les premiers juges, au moment de la résiliation, le projet des appelants n'apparaissait pas d'emblée irréalisable. Il reposait en effet sur un avant-projet et un descriptif des travaux détaillé établis par un architecte ainsi que sur une étude de faisabilité structurelle complète effectuée par un bureau d'ingénieurs civils et selon laquelle la surélévation de l'immeuble envisagée était possible. La BCV avait en outre donné son accord de principe au financement partiel des travaux. Même si tous les détails n'étaient pas encore connus, le projet présentait ainsi déjà une viabilité technique et économique. Quoi qu'ils en disent, les intimés n'ont dès lors pas apporté la preuve qu'au moment où les résiliations ont été signifiées, celles-ci auraient été abusives.

Sous l'angle de la conformité au droit public, il aurait fallu, pour considérer que les appelants étaient de mauvaise foi, que ceux-ci sussent déjà, au moment de la notification des résiliations, que le nouveau PGA n'entrerait de toute façon pas en vigueur, ce qui n'était manifestement pas le cas puisque la procédure était alors en cours et que la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal l'avait validé par arrêt du 17 janvier 2018. En outre, il ressort du courriel du 17 août 2020 de la Cheffe du Service de l'urbanisme de la commune de [...] - d'ailleurs produit par les intimés - que si le projet ne pourrait pas être réalisé comme tel au vu de l'admission par le Tribunal fédéral du recours contre le nouveau PGA, il n'était pas pour autant abandonné. A cet égard, on relève encore que le Tribunal fédéral admet que des plans peuvent, le cas échéant, être modifiés pour satisfaire aux exigences des autorités administratives, sans que cela n'amène à retenir que le projet est objectivement impossible (TF 4A\_19/2016 du 2 mai 2017 consid. 4.1.2). L'argument des intimés n'est donc en tout état de cause pas déterminant.

#### **4.**

**4.1** Les intimés invoquent enfin une violation par les bailleurs des exigences découlant de la loyauté en matière contractuelle et l'existence d'une disproportion grossière entre les intérêts réciproques des bailleurs et des locataires - motifs non examinés par les premiers juges. Ils se plaignent de n'avoir pas reçu la possibilité d'évacuer leurs appartements le temps des travaux, alors qu'ils auraient tous été disposés à le faire. Il y aurait pour le surplus une disproportion manifeste entre les intérêts des appelants à se débarrasser de leurs locataires sur la base d'un projet qui ne pourrait de toute façon d'emblée pas aboutir, et les intérêts des locataires à ne pas être déracinés de leur lieu de vie avec toutes les conséquences que cela impliquerait. Pour ces deux motifs supplémentaires, les résiliations seraient abusives et contraires à la bonne foi.

**4.2** Si le locataire quitte les lieux durant les travaux pour ne réintégrer l'appartement qu'une fois les travaux terminés, la réalisation des travaux n'est pas rendue plus compliquée ; dans une telle situation, la question d'un congé abusif peut se poser. Mais il convient de se référer à la situation prévalant au moment du congé pour déterminer s'il est abusif (ATF 138 III 59 consid. 2.1 *in fine*). Un congé abusif ne se conçoit dès lors que si le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le moment venu, le locataire irait se loger ailleurs le temps que les travaux soient terminés. Il faut d'une part que le locataire ait pris l'engagement avant la résiliation ; un engagement ultérieur ne saurait *a posteriori* transformer un congé licite en un congé abusif. Il faut d'autre part que l'engagement soit sérieux ; on ne saurait exiger du bailleur qu'il renonce à mettre fin au contrat de bail sur la base de vagues promesses du locataire, sauf à rendre illusoire la possibilité de résilier le bail en vue de procéder à des travaux importants (TF 4A\_126/2012 du 3 août 2012 consid. 4.2).

**4.3** En l'espèce, les intimés déclarent être prêts à libérer leurs appartements le temps des transformations. Même s'il devait être admis

qu'ils n'ont pas eu l'occasion de faire cette proposition aux bailleurs avant de recevoir leurs congés, force est de constater qu'ils ne fournissent aucune précision ni garantie à l'appui de leurs déclarations. Ils ne prétendent d'ailleurs pas avoir d'autres solutions de logement. Leurs simples déclarations ne sont dès lors pas pertinentes pour contester la validité des résiliations.

Pour le surplus et comme cela a déjà été mentionné ci-dessus, le projet de transformation des appelants n'apparaît pas d'emblée irréalisable (cf. consid. 3.4.2 *supra*) et la présence des locataires durant le chantier ne peut être tolérée au vu des problèmes de sécurité - largement détaillés par l'architecte L. \_\_\_\_\_ - que celui-ci engendrera (cf. consid. 3.2.2 *supra*). Les premiers juges ont relativisé cette problématique sécuritaire principalement sur le vu de leur inspection locale, sans que l'on ne dispose d'autre chose que d'hypothèses en la matière. Vu la nature des travaux à entreprendre et l'ampleur du projet, y compris sous l'angle sécuritaire, l'intérêt des appelants à résilier les contrats de bail est important et les congés signifiés n'apparaissent pas disproportionnés. Il n'existe ainsi pas de disproportion grossière entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires à demeurer dans leurs logements.

Les moyens des intimés sont en conséquence mal fondés et il résulte de l'ensemble de ce qui précède que les résiliations de bail, fondées, sont valables.

## **5.**

**5.1** Dans l'éventualité où les griefs des appelants devaient être admis et les résiliations de bail validées, les intimés concluent à ce qu'une première prolongation de leurs baux d'une durée de quatre ans leur soit accordée. Ils font valoir que les résiliations auraient pour eux des conséquences pénibles sans que cela ne soit justifié par les intérêts des bailleurs. Ils habiteraient en effet tous l'immeuble depuis de nombreuses années et, disposant de moyens financiers modestes, ils auraient beaucoup de difficultés à se reloger sans sacrifices excessifs, leurs loyers

actuels étant raisonnables. Au contraire, les appelants ne disposeraient d'aucun projet viable et réalisable. Etant donné que ceux-ci ne pourraient pas obtenir d'autorisation, toute prolongation devrait être une première prolongation.

## **5.2**

**5.2.1** 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) et que la résiliation ait des conséquences pénibles pour le locataire ou sa famille (art. 272 al. 1 CO ; Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5<sup>e</sup> éd., Genève 2016, n. 2277 p. 309).

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 consid. 3.4 et les réf. citées). L'autorité d'appel peut statuer elle-même sur la prolongation, lorsque la résiliation est jugée valable, pour autant que le dossier contienne les éléments suffisants et que les locataires aient été invités en première instance à établir les circonstances pénibles (CACI 7 janvier 2013/1 consid. 5).

**5.2.2** 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 (al. 2 let. a), la durée du bail (al. 2 let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (al. 2 let. 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 (al. 2 let. d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (al. 2 let. e).

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, op. cit., p. 1000). 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 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 ; TF 4A\_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4).

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). 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 136 III 190 consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; 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 la situation personnelle et

financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A\_159/2018 du 11 juillet 2018 consid. 3.1). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge en fait le bail, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c ; TF 4A\_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1 ; TF 4A\_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 ; TF 4A\_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1, SJ 2017 I 165). Le juge se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A\_104/2013 du 7 août 2013 consid. 2.3 ; TF 4A\_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, SJ 2012 I 473).

L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., p. 1013). 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). L'octroi d'une première prolongation est ainsi indiqué lorsqu'on peut difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être trouvé dans la prolongation accordée et que des éléments plus précis pourront être tirés ultérieurement de l'évolution du marché immobilier, en tenant compte des efforts du locataire entretemps (TF 4A\_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5). De façon générale, le juge accordera une première prolongation s'il ne parvient pas à établir un pronostic sur la possibilité que le locataire retrouve des locaux dans le laps de temps accordé. Il prendra aussi en compte l'éventuel besoin du bailleur d'obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 ; TF 4A\_411/2017 du 21 février 2020 consid. 4.1). 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 5 juillet 2018/397 consid. 4.2 ; CACI 23 mai 2017/99 consid. 3.2 ; CACI 20 août 2014/443 consid. 5 ; Weber, 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, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2<sup>e</sup> 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, 3<sup>e</sup> éd., Zurich 2008, n. 6 ad art. 272b CO).

**5.3** En l'occurrence, les intimés sont tous locataires d'un appartement dans l'immeuble litigieux depuis de nombreuses années. Ainsi, au jour de la notification de leurs résiliations de bail, E.\_\_\_\_\_ occupait son logement depuis plus de vingt-deux ans, W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ occupaient le leur depuis plus de dix-neuf ans, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ le leur depuis dix ans et G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ le leur depuis pratiquement huit ans. Les intimés s'entendent tous pour dire qu'ils entretiennent de bons rapports entre eux et avec le voisinage en général et qu'ils sont attachés à leur logement et à sa situation géographique. En outre, il y a lieu de relever que Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ ont une fille en bas âge qui a toujours vécu dans son logement actuel et qui est scolarisée dans la commune, et qu'E.\_\_\_\_\_ a une fille qui, bien que majeure, poursuit ses études, vit toujours avec elle et est à sa charge financièrement. Quant à G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, ils sont âgés et ont un chien, circonstances compliquant la recherche et l'obtention d'un logement et qui doivent également être prises en compte dans la pesée des intérêts. Enfin, il est notoire que le taux de vacance des logements dans la région lémanique est bas. D'ailleurs, les intimés, qui ont tous entrepris des recherches entre la signification de leur congé en avril 2018 et la reddition du jugement de première instance à tout le moins, n'ont dans ce laps de temps pas trouvé de biens équivalents à ceux qu'ils occupaient actuellement en termes de situation, de prix, de surfaces et de nombres de pièces. Pour tous ces motifs, il est donc évident que les

congés signifiés présentent pour chacun des locataires des conséquences pénibles.

L'intérêt des bailleurs à voir partir rapidement leurs locataires est pour sa part faible, voire inexistant, dès lors qu'en l'état, leur projet de transformation n'est pas réalisable au regard du droit public. Les appelants ne justifient dès lors pas d'un besoin actuel concret à pouvoir utiliser les locaux.

Dans la mesure où aucun intérêt prépondérant des bailleurs n'impose une fin rapide au contrat, qu'une éventuelle adaptation du projet de transformation des appelants au droit public prendra vraisemblablement encore de nombreux mois, dès lors que l'annulation du nouveau PGA de la commune de [...] par le Tribunal fédéral est récente (arrêt du 16 avril 2020), que les intimés, malgré leurs recherches, n'ont pas trouvé à se reloger depuis la résiliation de leurs baux en avril 2018, et qu'il faut également cas échéant tenir compte du fait que ceux-ci 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, ce qui pouvait légitimement les dissuader de poursuivre activement leurs recherches de logement, le cours des événements ne s'inversant que ce jour avec le résultat de l'appel du bailleur (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), il y a lieu d'accorder à chacun d'eux une première prolongation de leur contrat de bail respectif d'une durée de trois ans pour les intimés E.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, et de deux ans pour les intimés W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_. Ces derniers devraient en effet avoir plus de facilité à se reloger au vu de leurs revenus mensuels cumulés de plus de 9'000 fr. et du fait qu'ils n'ont ni enfant, ni animal de compagnie à charge, contrairement aux autres locataires concernés.

Le choix d'une première prolongation se justifie dès lors qu'il existe un doute sur la possibilité des locataires de trouver à se reloger durant le délai accordé et que l'issue du projet de rénovation des bailleurs,

qui doit être revu compte tenu de l'annulation du nouveau PGA de la commune de [...], n'est en l'état pas connue.

Ainsi, la résiliation du bail de l'intimée E.\_\_\_\_\_ étant intervenue avec effet au 31 octobre 2018, son contrat sera prolongé une première fois jusqu'au 31 octobre 2021. Le contrat de bail de Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, résilié avec effet au 31 mars 2019, sera prolongé une première fois jusqu'au 31 mars 2022. Celui de G.\_\_\_\_\_ et de X.\_\_\_\_\_, résilié avec effet au 30 avril 2019, sera prolongé une première fois jusqu'au 30 avril 2022. Enfin, celui de W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, résilié avec effet au 15 juin 2019, sera prolongé une première fois jusqu'au 15 juin 2021.

**6.** En définitive, l'appel doit être admis, le jugement annulé et il doit être statué à nouveau en ce sens que les résiliations de bail signifiées par les appelants sont valables, les baux étant toutefois prolongés une première fois de trois ans pour les intimés E.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_ et G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, et de deux ans pour les intimés P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_.

Les appelants gagnent sur le principe de la validité des résiliations de bail mais succombent sur la question de la prolongation des contrats, les intimés obtenant substantiellement gain de cause sur leur conclusion subsidiaire. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'034 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront ainsi mis par trois quarts à la charge des intimés, solidairement entre eux, et par un quart à la charge des appelants, solidairement entre eux (cf. art. 106 al. 1 et 3 CPC). Les intimés doivent ainsi aux appelants la somme de 2'275 fr. 50 ( $3'034 \times \frac{3}{4}$ ) à titre de restitution de l'avance de frais fournie par ceux-ci (art. 111 al. 2 CPC).

La charge des dépens de deuxième instance est évaluée à 5'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]), de sorte que, compte tenu de ce que les frais -

comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis par trois quarts à la charge des intimés, ceux-ci verseront en définitive, solidairement entre eux, aux appelants, créanciers solidaires, la somme de 6'025 fr. 50 à titre de restitution d'avance de frais et de dépens de deuxième instance (2'275.50 + [5'000 x  $\frac{3}{4}$ ]).

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

I. L'appel est admis.

II. Le jugement est annulé. Il est statué à nouveau comme suit :

- I. La résiliation de bail signifiée à W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_ pour le 15 juin 2019, portant sur un appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée ainsi que sur les places de parc extérieures n<sup>os</sup> 1 et 4 de l'immeuble sis route [...], à [...], est valable.
- II. Le bail à loyer des locataires W.\_\_\_\_\_ et P.\_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée ainsi que sur les places de parc extérieures n<sup>os</sup> 1 et 4 de l'immeuble sis route [...], à [...], est prolongé une première fois pour une durée de deux ans, soit jusqu'au 15 juin 2021.
- III. La résiliation de bail signifiée à G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ pour le 30 avril 2019, portant sur un appartement de 4 pièces duplex au rez-de-chaussée ainsi que sur le garage-box extérieur n<sup>o</sup> 1 de l'immeuble sis route [...], à [...], est valable.

- IV. Le bail à loyer des locataires G.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 4 pièces duplex au rez-de-chaussée ainsi que sur le garage-box extérieur n° 1 de l'immeuble sis route [...], à [...], est prolongé une première fois pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 30 avril 2022.
- V. La résiliation de bail signifiée à V.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_ pour le 31 mars 2019, portant sur un appartement de 3,5 pièces au deuxième étage ainsi que sur la place de parc extérieure n° 5 de l'immeuble sis route [...], à [...], est valable.
- VI. Le bail à loyer des locataires V.\_\_\_\_\_ et Q.\_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 3,5 pièces au deuxième étage ainsi que sur la place de parc extérieure n° 5 de l'immeuble sis route [...], à [...], est prolongé une première fois pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 mars 2022.
- VII. La résiliation de bail signifiée à E.\_\_\_\_\_ pour le 31 octobre 2018, portant sur un appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée ainsi que sur la place de parc extérieure n° 3 de l'immeuble sis route [...], à [...], est valable.
- VIII. Le bail à loyer de la locataire E.\_\_\_\_\_, portant sur un appartement de 3,5 pièces au rez-de-chaussée ainsi que sur la place de parc extérieure n° 3 de l'immeuble sis route [...], à [...], est prolongé une première fois pour une durée de trois ans, soit jusqu'au 31 octobre 2021.
- IX. Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens de première instance.
- X. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

**III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 3'034 fr., sont mis par 758 fr. 50 (sept cent cinquante-huit francs et cinquante centimes) à la charge des appelants T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, et par 2'275 fr. 50 (deux mille deux cent septante-cinq francs et cinquante centimes) à la charge des intimés Q.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux.

**IV.** Les intimés Q.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_, W.\_\_\_\_\_ et V.\_\_\_\_\_, solidairement entre eux, doivent immédiat paiement aux appelants T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_, créanciers solidaires, de la somme de 6'025 fr. 50 (six mille vingt-cinq francs et cinquante centimes) à titre de restitution partielle d'avance de frais et de dépens de deuxième instance.

**V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux (pour T.\_\_\_\_\_ et B.\_\_\_\_\_),
- Me Yero Diagne (pour Q.\_\_\_\_\_, V.\_\_\_\_\_, G.\_\_\_\_\_, X.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, P.\_\_\_\_\_ et W.\_\_\_\_\_),

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

- M. le Président 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 ; 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 :