

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 8 décembre 2017

Composition : M. ABRECHT, président
Mmes Fonjallaz et Giroud Walther, juges
Greffière : Mme Schwab Eggs

Art. 271, 271a CO ; 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 CPC

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____ **SA**, à Lausanne, demanderesse, contre le jugement rendu le 10 mars 2017 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **A.M.**_____ et **B.M.**_____, toutes deux à Lausanne, défenderesses, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 10 mars 2017, dont les considérants ont été adressés pour notification aux parties le 26 juillet 2017, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail signifiée le 14 avril 2016 par la demanderesse B._____ SA aux défenderesses B.M._____ et A.M._____ relative à l'appartement de quatre pièces au 2^e étage de l'immeuble sis [...] (I), a rendu le jugement sans frais ni dépens (II) et a rejeté toutes autres et plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont considéré que le congé ordinaire donné aux locataires était valable à la forme, mais qu'il ne pouvait sortir ses effets que pour le 31 décembre 2017. S'agissant du motif du congé, s'il n'était pas permis de douter de la volonté de la bailleresse de faire procéder aux travaux énumérés dans la lettre de résiliation, il ne s'agissait toutefois pas du motif principal. En effet, la bailleresse n'avait pas démontré la nécessité d'exécuter les travaux envisagés pour préserver, à court terme, la salubrité et la sécurité de la chose louée, celle-ci se trouvant dans un état d'entretien globalement satisfaisant. Au contraire, il résultait de l'instruction que le procédé de la bailleresse mettait clairement en évidence sa volonté de maximiser le rendement de son immeuble et qu'en définitive, le motif de la résiliation était économique.

Examinant si le congé donné pour un motif économique était conciliable avec les règles de la bonne foi, les premiers juges ont ensuite retenu que la bailleresse n'avait apporté aucun élément de preuve en lien avec le rendement qu'elle retirait de l'immeuble litigieux. Au demeurant, les fonds que la bailleresse prévoyait d'investir dans les travaux de rénovation n'auraient pas justifié une adaptation de loyer supérieure à quelques dizaines de francs par mois. En définitive, le congé signifié aux locataires poursuivait un but illicite au regard des art. 269 ss CO et devait être annulé. Les premiers juges ont encore retenu que la solution ne serait pas différente même si le congé avait été motivé exclusivement par la volonté de la bailleresse de rénover la chose louée. En effet, si les

baillleurs successifs avaient correctement entretenu la chose louée tout au long du bail, la bailleuse actuelle ne serait pas en situation de tirer argument de la nécessité d'entreprendre la rénovation complète de l'appartement des locataires pour exiger le départ de celles-ci, les seuls travaux ne constituant pas de l'entretien différé et susceptibles d'apporter une véritable plus-value pouvant être exécutés sans que la présence des locataires soit la source de retards ou de complications sensibles. Enfin, les premiers juges ont considéré que le congé devait encore être annulé au vu de la disproportion grossière des intérêts en présence, soit celui des locataires, âgées, de santé fragile et habitant dans l'appartement litigieux depuis plus de quarante ans, et celui de nature exclusivement économique de la bailleuse.

B. Par écrit du 14 septembre 2017, B._____ SA a interjeté appel du jugement qui précède, en concluant, avec suite de frais, à sa réforme en ce sens que la résiliation de bail litigieuse soit déclarée valable, le bail prenant fin le 31 décembre 2017. Subsidiairement, l'appelante a conclu à l'annulation du jugement. A l'appui de son appel, elle a produit un onglet de trois pièces sous bordereau, dont deux de forme.

Les intimées n'ont pas été invitées à se déterminer.

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

1. Par contrat de bail à loyer du 16 octobre 1975, les sœurs B.M._____ et A.M._____ ont pris à bail un appartement de quatre pièces au 2^e étage de l'immeuble sis [...]. Conclu pour durer initialement du 1^{er} janvier 1976 au 31 décembre 1978, le bail était censé se renouveler ensuite de trois ans en trois ans, sauf préavis de résiliation donné quatre mois et dix jours avant l'échéance.

Le loyer initial mensuel était fixé à 685 fr. et l'acompte de chauffage et d'eau chaude à 80 francs. Ces montants sont actuellement de 876 fr. et de 100 fr. pour l'acompte de charges.

2. Constituée le 4 janvier 2012, la société B._____ SA a pour but toutes opérations immobilières. Selon le registre du commerce dans sa teneur accessible ce jour, [...] en est l'unique administrateur.

Le 4 août 2014, B._____ SA a acquis l'immeuble abritant l'appartement loué à B.M._____ et A.M._____.

3. Le 10 février 2016, par l'intermédiaire de la gérance X._____ SA, B._____ SA a mandaté le bureau d'architecture C._____ Sàrl pour établir un constat général de l'appartement de B.M._____ et A.M._____.

Le 23 février 2016, C._____ Sàrl a établi un rapport dont il résulte notamment que, si des travaux sur l'enveloppe du bâtiment - tels que ravalement des façades, remplacement des menuiseries extérieures en PVC, remplacement des volets roulants - ont été achevés en 2012, l'appartement en question, occupé par les mêmes locataires depuis le 1^{er} janvier 1976, n'avait jamais fait l'objet de travaux de rénovation. Toujours selon ce rapport, les installations sanitaires, l'installation électrique et les corps de chauffe sont désuets ou en mauvais état de fonctionnement et l'étanchéité de certaines fenêtres laisse à désirer, en lien avec la rénovation des menuiseries extérieures seulement, en raison de l'absence de couvre-joints en PVC entre la tranche des cadres fixes et le mur perpendiculaire. Le bureau d'architecture préconise les travaux suivants - exclusivement des travaux de réfection intérieure, hormis la pose des couvre-joints précités à l'extérieur des fenêtres :

- des travaux de plâtrerie-peinture intérieure (cloisonnement des tuyauteries sanitaires apparentes au moyen de plaques hydrophobes, réfection des murs par dressage au plâtre, pose d'une couche d'accrochage, puis papier-peint ou dressage d'un crépi rustique de 1,5 mm, réfection de la peinture des plafonds),

- le décapage et la peinture des menuiseries intérieures (portes, armoires et corniches, remplacement éventuel de certains ferrements),
- des travaux d'électricité en vue du contrôle OIBT (pose d'un nouveau tableau divisionnaire, mise en conformité de l'installation et des zones étanches avec résistance FI, remplacement de tous les interrupteurs et prises, y c. prises de courant faible et fort, TV et TT),
- le remplacement des appareils sanitaires défectueux, y compris le contrôle de la pression pour l'induction de l'eau et, si possible, une nouvelle installation pour la distribution de l'eau sanitaire chaude et froide avec vannes d'arrêt au droit des nouveaux appareils,
- la pose de nouveaux radiateurs avec vannes thermostatiques,
- la pose d'un nouvel agencement de cuisine (incluant des appareils électroménagers, une hotte de ventilation et un bandeau lumineux),
- le remplacement de la faïence entre les meubles de la cuisine et de la salle-de-bains,
- des travaux sur les revêtements de sol (arrachage de la moquette dans une chambre, ponçage et vitrification du parquet en chêne, ainsi que des seuils et plinthes en chêne, dépose du linoléum du hall et de la cuisine et pose d'un carrelage, ponçage puis pose d'un nouveau carrelage sur celui existant dans la salle de bains),
- le remplacement des sangles défectueuses des volets roulants.

Le 18 mars 2016, C._____ Sàrl a établi un devis, dont il résulte que le coût des travaux de rénovation dont l'exécution est suggérée dans l'appartement loué par B.M._____ et A.M._____ est estimé à 72'554 fr. 40, auquel viennent s'ajouter des honoraires de 6'500 fr. pour la surveillance des travaux.

Entendu comme témoin, [...], associé gérant de C._____ Sàrl, a déclaré que les travaux prévus ne pourraient pas être exécutés en présence des locataires, car ils impliqueraient la dépose de l'agencement de cuisine et des sanitaires. Il en irait de même, selon ses dires, de la vitrification du parquet, qui nécessiterait l'utilisation de produits toxiques.

4. Le 23 février 2016, le bureau d'architecture C._____ Sàrl a établi un rapport concernant l'appartement loué par V._____ au rez-de-chaussée supérieur de l'immeuble en cause. Ce constat est plus ou moins similaire à celui établi le même jour s'agissant de l'appartement occupé par B.M._____ et A.M._____.

Entendue en qualité de témoin, V._____, âgée de 83 ans, a rapporté que pendant plus de quarante ans, elle avait été la voisine de B.M._____ et A.M._____, qu'elle connaissait bien. Elle avait habité un appartement au 3^e étage de l'immeuble jusqu'en 2010, lorsque, afin de permettre au propriétaire de créer de nouveaux logements dans les combles, elle avait déménagé dans un appartement du rez-de-chaussée, qui venait d'être entièrement rénové. A teneur du contrat qu'elle avait signé le 4 octobre 2010, le bail devait durer jusqu'au 31 mars 2016, puis se renouveler de soixante mois en soixante mois, sauf résiliation donnée quatre mois avant l'échéance. Le loyer était fixé à 3'000 fr., mais une clause du contrat prévoyait que « la locataire bénéfici[ait] à titre personnel et exceptionnel, d'un loyer mensuel net réduit à Fr. 879.- » et que « la différence de Fr. 2'121.- constitu[ait] donc une réserve au sens de l'article 18 OBLF ».

5. Le 14 avril 2016, la gérance a résilié le bail à loyer de B.M._____ et A.M._____ pour le 31 mars 2017. Le courrier recommandé contenait un avis officiel de résiliation, ainsi qu'une lettre par laquelle le motif du congé était communiqué aux locataires dans les termes suivants :

«[...] nous allons procéder à des travaux de rénovation de votre logement, lesquels nécessitent sa libération.

Il s'agit de :

- Réfection des menuiseries
- Réfection de la plâtrerie
- Réfection complète de la peinture
- Mise en conformité du réseau électrique
- Remplacement des installations sanitaires
- Remplacement des corps de chauffe
- Remplacement de l'agencement de cuisine
- Réfection des sols et carrelages
- Remplacement des sangles de volets

[...] »

Le même jour, la gérance a résilié, pour le 31 mars 2017, le contrat de bail qui liait B._____ SA à V._____. Aucun motif de congé ne lui a été communiqué. V._____ n'a pas contesté son congé, qu'elle croyait donné pour l'échéance, estimant qu'il ne servait à rien de se battre. Elle habite actuellement un appartement protégé à [...].

6. Selon l'état locatif de l'immeuble au 10 février 2016, seuls deux appartements de l'immeuble en cause ont été remis à bail avec des loyers pouvant être qualifiés de modestes : celui loué par V._____ et celui loué par B.M._____ et A.M._____ (loyers annuels de 105 fr./m²). Pour le reste, hormis celui d'un appartement de quatre pièces au rez supérieur, de 240 fr./m², les loyers annuels des autres logements oscillaient entre 317 fr./m² et 396 fr./m².

7. B.M._____ et A.M._____ sont âgées de respectivement 94 et 87 ans et vivent à Lausanne depuis 1954. Selon leurs déclarations, elles ne vont « pas trop mal », au vu de leur âge, quand bien même l'une s'est fait opérer du genou et l'autre souffre de problèmes de dos. Dans le cadre de son interrogatoire, A.M._____ a indiqué qu'« un déménagement [leur] poserait des problèmes ». Les deux sœurs ont conservé une mobilité satisfaisante grâce aux transports publics, dont la desserte près de leur domicile est bonne. De plus, elles sont membres de la paroisse de [...], au service de laquelle elles effectuent du travail bénévole.

Leurs revenus mensuels bruts, tels qu'ils ressortent de leurs déclarations d'impôts, s'élèvent à environ 3'750 fr. pour A.M._____ et à 3'000 fr. pour B.M._____.

Selon une attestation établie par le Dr [...], l'état de santé fragile de B.M._____ serait incompatible avec un déménagement. Le Dr [...], qui reçoit en sa consultation A.M._____, a indiqué que sa patiente encourrait, en cas de déménagement, un risque important de décompensation psychique et cognitive, lequel s'accompagnerait de

difficultés d'adaptation dans un autre secteur de la ville, avec déstructuration des liens sociaux établis de longue durée.

8. Le 28 avril 2016, B.M._____ et A.M._____ ont saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une requête en annulation du congé, subsidiairement en prolongation du bail. Le 28 juin 2016, la commission précitée a communiqué aux parties une proposition de jugement annulant la résiliation. Cette proposition de jugement porte sur la compatibilité du congé avec les règles de la bonne foi, sous l'angle de l'art. 271 CO. B._____ SA s'est opposée à cette proposition et une autorisation de procéder lui a été délivrée le 7 juillet 2016.

9. Par demande du 17 août 2016, B._____ SA a porté l'action devant le Tribunal des baux, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que les conclusions prises par A.M._____ et B.M._____ dans leur requête du 28 avril 2016 soient rejetées, que la résiliation de bail notifiée à celles-ci par formule officielle du 14 avril 2016 soit valable, que le bail à loyer concerné prenne fin le 31 mars 2017, qu'ordre soit donné aux locataires, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP, de restituer à B._____ SA l'appartement concerné, en le quittant et en le rendant libre de tous biens, meubles et objets ainsi que de tous occupants, dès le 1^{er} avril 2017 ou à l'issue d'une éventuelle prolongation, et qu'en cas de non-exécution spontanée de la restitution, ordre soit donné à l'autorité chargée de l'exécution de procéder, avec l'assistance de la force publique, à l'évacuation de A.M._____ et B.M._____ de l'appartement dont elles sont locataires.

Le 5 septembre 2016, B.M._____ et A.M._____ ont conclu, à titre principal, à l'annulation de la résiliation qui leur avait été notifiée le 14 avril 2016 et, à titre subsidiaire, à ce que le bail soit prolongé de quatre ans.

Le Tribunal des baux a tenu une première audience le 29 novembre 2016, à l'issue de laquelle les débats ont été interrompus

pour permettre un complément d’instruction. La comparution personnelle de l’administrateur de B. _____ SA a été ordonnée pour l’audience de reprise des débats principaux. L’intéressé n’a toutefois pas comparu à l’audience du 10 mars 2017. Au cours de celle-ci, le conseil de B. _____ SA a indiqué que l’administrateur de ce dernier était gravement malade et qu’il avait été remplacé, la publication y relative devant, selon ses dires, intervenir dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC) la semaine suivante.

Pour leur part, les locataires ont requis une inspection locale, ce à quoi le tribunal a donné suite. Cette autorité a constaté lors de l’inspection du même jour que de manière générale, si les locaux et leurs installations correspondaient aux standards des années 1960, l’état d’entretien de l’appartement loué par B.M. _____ et A.M. _____ était globalement satisfaisant. Celles-ci ont indiqué qu’elles avaient refait la peinture dans plusieurs pièces (cuisine, salon) et qu’elles avaient modifié le revêtement du sol dans la chambre à coucher, remplaçant la moquette par du parquet. Le tribunal a également pu observer que certaines prises électriques équipant l’appartement procédaient d’un modèle ancien, sans mise à terre.

En droit :

1. L’appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l’art. 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 l’espèce, la valeur litigieuse de l’appel interjeté par B. _____ SA est sans conteste supérieure à 10'000 francs. Interjeté contre une décision finale de première instance et en temps utile - compte tenu de la suspension durant les fêtes estivales (art. 145 al. 1 let. b CPC)

du délai d'appel de trente jours (art. 311 al. 1 CPC) – par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

2.

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

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

Outre deux pièces de forme, l'appelante a produit un document statistique du Département des finances et des relations extérieures du Canton de Vaud relatif au loyer moyen des logements occupés selon le nombre de pièce. Ce document porte la date de son impression, soit le 14 septembre 2017, correspondant à la date d'établissement du bordereau. L'appelante ne démontre toutefois pas qu'elle n'a pas pu le produire devant l'autorité inférieure, ni ne motive les raisons qui le rendraient admissible selon elle. Cette pièce est donc

irrecevable, étant précisé qu'elle n'est de toute façon pas déterminante pour le sort de l'appel (cf. *infra* consid. 4.3).

3.

3.1 L'appelante soutient tout d'abord que les premiers juges auraient outrepassé leurs prérogatives en retenant que les travaux qui justifiaient la résiliation du bail n'étaient qu'un prétexte. Selon l'appelante, ils n'auraient pas dû examiner la question du motif sous cet angle, dans la mesure où les locataires ne l'auraient ni allégué ni établi.

3.2 L'art. 271 CO vise toute résiliation qui ne repose sur aucun intérêt digne de protection, qui consacre une attitude déloyale, qui résulte d'une disproportion manifeste entre les intérêts en présence ou dont le motif n'est manifestement qu'un prétexte (Conod, in Bohnet/Carron/Montini, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd., 2017 [cité ci-après : Conod, in Bohnet/Carron/Montini], n. 12 ad art. 271 CO, citant Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 4.3). Dans ce contexte, ainsi que l'ont exposé les premiers juges, s'il appartient au destinataire du congé de démontrer que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi, il revient à la partie qui résilie de fournir tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (ATF 138 III 59 consid. 2.1 ; ATF 135 III 112 consid. 4.1).

La procédure simplifiée, applicable en l'espèce (art. 243 al. 2 let. c CPC), permet aux parties de ne pas détailler leurs allégués et offres de preuve dans leurs écritures, respectivement de les compléter à l'audience (cf. Tappy, Code de procédure civile commenté, 2011, n. 18 ad art. 244 CPC et n. 8 ad art. 245 CPC ; cf. ég. TF 4D_57/2013 du 2 décembre 2013 consid. 3.2, RSPC 2014 p. 144, SJ 2014 I 225 ; TF 5A_211/2017 du 24 juillet 2017 consid. 3.1.3.2), sauf échange d'écritures expressément ordonné en application de l'art. 246 al. 2 CPC (ATF 140 III 450 consid. 3.1 ; CACI 5 février 2013/76).

3.3 En l'espèce, les locataires ont contesté le congé en saisissant la commission de conciliation d'une requête correspondante. Il ressort de la proposition de jugement du 28 juin 2016 de cette autorité que

l'instruction a porté sur la compatibilité du congé avec les règles de la bonne foi, sous l'angle de l'art. 271 CO. Après que la bailleresse a porté l'action devant le Tribunal des baux, les locataires intimées se sont déterminées le 5 septembre 2016 en concluant à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à une prolongation de bail de quatre ans, sans autre motivation, ce qui était admissible.

A l'audience de débats principaux du 10 mars 2017, les locataires ont requis une inspection locale, ce à quoi le Tribunal des baux a donné suite. Il ressort du compte-rendu de cette inspection locale, opérée le jour même, que le Tribunal des baux a inspecté l'état d'entretien de l'appartement des intimées. On peut inférer de ce qui précède que l'instruction a porté sur la réalité du motif du congé, à savoir la nécessité de procéder aux travaux litigieux. Dès lors, le fait d'avoir estimé que le congé motivé par les travaux de réfection de l'appartement n'était qu'un prétexte s'inscrit dans le pouvoir d'appréciation des faits de la cause par les premiers juges, dans le cadre de la contestation circonscrite à l'art. 271 CO. Il ne se justifie en effet logiquement pas d'examiner si tel motif de congé est compatible avec la bonne foi sous l'angle de la nécessité des travaux, respectivement de leur compatibilité avec le maintien dans les locaux des locataires, si la réalité dudit motif, déjà, est sujette à caution, ce que les premiers juges devaient instruire en application de la maxime inquisitoire (art. 247 al. 2 CPC).

Ce grief doit donc être écarté. Pour le surplus, la pertinence de l'appréciation du motif du congé par les premiers juges sera examinée ci-dessous.

4.

4.1

4.1.1 L'appelante invoque une constatation inexacte des faits et une violation de l'art. 271 CO. Elle soutient que le motif du congé ne serait pas de maximiser le rendement de son immeuble, mais bien d'entreprendre des travaux objectivement nécessaires. Pour preuve de la nécessité des

travaux, elle fait valoir l'âge et l'état de dégradation des installations et la nécessité de les mettre aux normes, de même que la logique de rénovation de l'ensemble de l'immeuble, contestant l'argument selon lequel les travaux litigieux correspondraient à de l'entretien différé durant quarante ans et considérant qu'elle ne saurait en être tenue pour responsable, ayant acquis l'immeuble en 2014. Elle conteste par ailleurs que les travaux de réfection litigieux puissent être menés nonobstant la présence des locataires en les murs.

4.1.2 Dans un bail à durée indéterminée, chacun est en principe libre de le résilier pour la prochaine échéance en respectant le délai de congé (cf. art. 266a CO). Toutefois, la résiliation de baux d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 CO), ce qu'il appartient au locataire de prouver (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Selon la jurisprudence (ATF 120 II 31 consid. 4a), la protection accordée par l'art. 271 al. 1 CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]) et de l'interdiction de l'abus de droit (art. 2 al. 2 CC). Le congé est abusif s'il ne répond à aucun intérêt digne de protection, s'il est purement chicanier ou s'il conduit à une disproportion manifeste des intérêts en présence (ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 ; ATF 120 II 31 consid. 4a).

La motivation du congé ne constitue pas une condition de sa validité (ATF 125 III 231 c. 4b et les références citées). Par conséquent, en tant que telles, des indications mensongères sur les raisons qui ont amené une partie à mettre fin au contrat de bail ne peuvent pas affecter la validité d'un congé. L'absence de motivation véridique ou complète peut toutefois constituer un indice que le motif réel du congé est contraire à la bonne foi (ATF 125 III 231 consid. 4b ; ATF 132 III 737 consid. 3.4.2 ; Conod, in *Droit du bail à loyer : Commentaire pratique*, 2010 [cité ci-après : Conod, *Commentaire pratique*], n. 23 ad art. 271 CO et réf. ; CREC I du 8 novembre 2011/272 consid. 6b et les réf. citées). S'il est en revanche établi que le motif réel de résiliation – qui seul entre en considération – était légitime, le congé ne peut pas être annulé, puisque

seul le mensonge qui masque un dessein abusif justifie l'application de l'art. 271 al. 1 CO (Barbey, op. cit., n. 45 ad art. 271-271a CO).

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

4.1.3 La résiliation du bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence entraînera en règle générale des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est contestable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquera pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou en cas de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement de balcon. La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2, SJ 2014 I 405 ; ATF 135 III 112 consid. 4.2). En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 1, in CdB 2012 p. 109).

4.1.4 Les premiers juges n'ont pas mis en doute la volonté de l'appelante de procéder aux travaux litigieux. Ils ont toutefois retenu que

le motif invoqué, à savoir la nécessité des travaux et l'incompatibilité de ceux-ci avec le maintien des locataires dans leur logement, n'était qu'un prétexte, le véritable motif étant la volonté d'augmenter considérablement le loyer après travaux.

En l'espèce, au vu de l'état de fait, qui n'est pas contesté de façon substantiée par l'appelante, il faut adhérer au constat des premiers juges selon lequel les travaux projetés n'étaient pas nécessaires à brève échéance pour préserver la salubrité et/ou la sécurité de la chose louée, qui se trouvait dans un état d'entretien globalement satisfaisant. S'agissant plus particulièrement de la mise aux normes de l'installation électrique, les premiers juges ont retenu, sans que l'appelante tente même de renverser cette appréciation, qu'il n'était pas établi que l'organe de contrôle institué périodiquement par l'OIBT (ordonnance sur les installations électriques à basse tension ; RS 734.27) aurait décelé des défauts susceptibles de mettre en danger la sécurité des personnes ou des choses, de sorte que pour souhaitable qu'elle ait été, l'intervention préconisée par l'architecte n'apparaissait pas indispensable.

Les travaux projetés portent exclusivement sur le second œuvre et non sur la distribution des locaux, ni sur les structures porteuses, ni les canalisations, ni les colonnes de chute. La dépose du carrelage et sa repose ne prend pas plus de quelques jours, pour peu que ce travail soit coordonné avec ceux de l'agencement de la cuisine et du remplacement des sanitaires. Quant à la vitrification du parquet, le parquet a déjà été refait par les locataires dans une chambre ainsi que dans le salon et le hall doit être revêtu de carrelage, de sorte qu'il est sans aucun doute envisageable de procéder pièce par pièce à la vitrification du solde, en condamnant pour quelques jours la pièce traitée. On n'admettra donc pas, nonobstant l'appréciation contraire de l'architecte mandaté par la bailleuse, que les travaux litigieux soient susceptibles d'entraver considérablement l'usage de la chose louée, fussent-ils réalisés conjointement (cf. Conod, in Bohnet/Carron/Montini, op. cit., n. 21 ad art. 271 CO et réf.).

Quoi qu'il en soit, le fait d'adapter la chose louée aux standards actuels, pour légitime qu'il puisse apparaître, doit être envisagé sous l'angle de la bonne foi et en particulier de l'argument de la disproportion des intérêts en présence

4.2

4.2.1 L'appelante conteste que le congé consacre une disproportion des intérêts en présence, eu égard à l'état de santé relativement bon des intimées et de leurs revenus qui leur permettraient de se reloger convenablement, à mettre en balance avec l'intérêt de la bailleuse à procéder à des travaux objectivement nécessaires. Elle invoque en outre n'avoir acquis l'immeuble concerné que récemment.

4.2.2 Le but de la réglementation des art. 271-271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. 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 (TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.2 et les arrêts cités). Le juge peut toutefois examiner s'il existe une disproportion évidente entre les intérêts en présence, soit ceux purement financiers du bailleur et le problème particulièrement pénible sur le plan humain causé au locataire par la résiliation, puisqu'il s'agit là d'un cas d'abus de droit pouvant entrer en ligne de compte (TF 4A_475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.4 et les arrêts cités).

Le Tribunal fédéral a ainsi annulé la résiliation signifiée à une locataire qui occupait son logement depuis plus de vingt-trois ans, dont la santé était mauvaise et la situation économique précaire, pour le motif que les intérêts de la société bailleuse, qui faisait valoir le besoin du fils de son actionnaire unique - à qui il fallait un appartement avec jardin pour le confort de son chien de berger - apparaissaient manifestement secondaires au regard de la situation de la locataire (TF 4A_297/2010 du 6 octobre 2010 consid. 2.3). De même, le Tribunal fédéral a annulé un congé

signifié à une locataire genevoise âgée, domiciliée dans un appartement qu'elle avait entretenu et aménagé à ses frais depuis plus de vingt ans, par un bailleur dont le seul motif était qu'il avait conçu le vague projet de venir travailler à Genève - entreprise d'ailleurs abandonnée à la première difficulté (TF 4A_575/2008 du 19 février 2009 consid. 4.3). Enfin, le Tribunal fédéral a retenu que la résiliation consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence dans le cas suivant : les locataires, âgés de 77 ans, occupaient leur logement depuis trente-huit ans, avec leur fils de 49 ans atteint d'importants problèmes neurologiques ; l'un deux était en outre très gravement malade ; quant au bailleur, un professionnel de l'immobilier qui possédait de nombreux appartements dans le canton, il entendait vendre son bien à de meilleures conditions parce que libre de tout occupant (TF 4A_300/2010 du 2 septembre 2010 consid. 4.3).

Selon la doctrine, le bailleur qui a volontairement négligé d'entretenir la chose, et cela depuis de nombreuses années, agit de manière contraire à la bonne foi s'il résilie le bail en prétextant l'état de l'immeuble et le besoin de procéder à d'importantes rénovations (Conod, Commentaire pratique, op. cit., n. 10 ad art. 271 CO ; cf. aussi le principe « *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* » tiré de l'art. 2 al. 2 CC).

4.2.3 Les premiers juges ont considéré que les travaux projetés devaient pallier un entretien qui avait été différé - sous réserve de l'installation d'une cuisine équipée et le remplacement des radiateurs par de nouveaux équipés de vannes thermostatiques, qui seuls comportaient un aspect de plus-value - par les propriétaires successifs de l'immeuble, de sorte que le congé était contraire à la bonne foi réservée à l'art. 271 CO.

Les premiers juges ont au surplus retenu que le congé consacrait une disproportion manifeste des intérêts en présence : à l'intérêt indubitable des locataires, âgées, insérées de longue date dans le quartier, suffisamment autonomes et mobiles malgré leur âge pour continuer à résider dans leur appartement, mais dont l'état de santé, notamment psychique, souffrirait indubitablement d'un déménagement

annihilant leurs repères, de jouir de leur logement, s'opposait celui, exclusivement économique, de la bailleuse, reposant sur la volonté de récupérer l'appartement pour le rafraîchir et en retirer un loyer comparable à ceux qu'elle pratiquait dans l'immeuble.

4.2.4 En l'espèce, l'intérêt des locataires intimées à pouvoir continuer de jouir de leur logement est considérable au vu de l'impact délétère sur leur autonomie et sur leur santé qu'aurait un déménagement aux dires de leurs médecins respectifs. En comparaison, même en admettant une volonté légitime de la bailleuse de rénover l'immeuble récemment acquis et sans même examiner la portée économique du congé, il faut constater qu'en l'absence de réelle nécessité de la rénovation pour préserver la salubrité et/ou la sécurité des personnes et/ou des biens, l'intérêt de celle-ci apparaît faible. Cette appréciation est encore renforcée si l'on prend en compte le fait que l'entretien invoqué correspond à celui dont les locataires intimées n'ont pas bénéficié depuis le début du bail, ce dont le nouveau propriétaire répond en application de l'art. 261 al. 1 CO et dont il a bénéficié par ailleurs parce que le prix payé pour l'acquisition tenait certainement compte du besoin de rénovation de l'immeuble.

Il s'ensuit que le congé litigieux consacre bien une disproportion manifeste des intérêts en présence, ce qui justifie le rejet de l'appel à ce stade déjà.

4.3

4.3.1 L'appelante se prévaut enfin du fait que même sous l'angle du motif économique retenu par les premiers juges, le congé serait valable, la possibilité d'augmenter le loyer payé par les intimées en application de la méthode absolue ne faisant aucun doute, par référence à la statistique du Canton de Vaud relative au loyer moyen des logements occupés selon le nombre de pièces, document produit à l'appui de l'appel.

4.3.2 La possibilité pour le bailleur de résilier le bail en vue d'en retirer un rendement plus conséquent est admise par la jurisprudence et la

doctrine (cf. Conod, in Bohnet/Carron/Montini, op. cit., nn. 17-18 ad art. 271 CO et réf.). Même si l'examen de la possibilité d'augmenter le loyer est moins exigeant dans le contexte de la vérification du motif du congé ainsi justifié, la possibilité de se référer à la statistique est très restreinte (cf. Conod, *ibidem*, citant l'arrêt du TF 4A_472/2007 consid. 2.4).

Dans l'examen du caractère usuel du loyer, seules des statistiques officielles peuvent être prises en considération (art. 11 al. 4 OBLF [ordonnance sur la bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de loyers commerciaux ; RS 211.213.11]) (Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, p. 461 ; Bohnet/Broquet, in Bohnet/Montini [éd.], *Droit du bail à loyer*, Commentaire pratique, 2010, n. 25 ad art. 269a CO). Les statistiques cantonales ne constituent pas des statistiques au sens de l'art. 11 al. 4 OBLF, faute de données suffisamment différenciées sur les éléments essentiels nécessaires à des comparaisons concluantes, à savoir l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (TF 4A_612/2012 du 19 février 2013 consid. 3.2 ; TF 4A_669/2010 consid. 6.1 et les réf. cit. ; CACI 28 septembre 2015/515 consid. 3.b et les réf. citées).

4.3.3 En l'espèce, l'appelante se prévaut, à l'appui de son grief, d'une pièce nouvelle, dont on a vu ci-dessus qu'elle était irrecevable (cf. *supra* consid. 2.2). Pour cette raison déjà, il faut constater que l'argument tiré de la validité du congé donné pour obtenir un loyer conforme aux loyers du quartier est irrecevable.

Au surplus, à supposer recevable, la statistique cantonale invoquée par l'appelante ne répond pas aux réquisits minimaux de l'art. 11 al. 4 OBLF, de sorte qu'elle serait de toute façon inapte à justifier le congé litigieux sous cet angle.

5. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté, en application de l'art. 312 al. 1 CPC, et le jugement querellé confirmé.

Vu l'issue du litige, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'351 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, les intimées n'ayant pas été invitées à se déterminer.

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

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'351 fr. (mille trois cent cinquante et un francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____ SA.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

Le présent arrêt, dont le dispositif a été communiqué par écrit aux intéressés le 12 décembre 2017, est notifié en expédition complète à :

- Me Franck Ammann (pour B. _____ SA),
- Me Xavier Rubli (pour A.M. _____ et B.M. _____),

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 supérieure à 15'000 francs.

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

La greffière :