

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 octobre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
Mme Bendani et M. Perrot, juges
Greffière : Mme Huser

Art. 68 al. 4 et 204 al. 3 CPC ; 261 al. 2 let. a et 271 al. 1 CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **B._____SA**, à [...], demanderesse, contre le jugement rendu le 10 octobre 2014 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **M._____**, à [...], **B._____**, également à [...], et **R._____**, à [...], tous trois défendeurs, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 10 octobre 2014, dont les considérants écrits ont été adressés pour notification aux parties le 22 mai 2015 et reçus par le conseil de la demanderesse le 27 mai 2015, le Tribunal des baux a annulé les résiliations de bail notifiées par la demanderesse B. _____ SA aux défendeurs M. _____ et B. _____ le 20 novembre 2013 avec effet au 31 mai 2014, relatives au logement qu'ils occupent dans l'immeuble sis [...] à [...] (I), annulé la résiliation de bail notifiée par la demanderesse à la défenderesse M. _____ le 20 novembre 2013 avec effet au 31 mars 2014, relative aux locaux commerciaux qu'elle occupe dans l'immeuble précité (II), annulé les résiliations de bail notifiées par la demanderesse aux défenderesses M. _____ et R. _____ le 21 novembre 2013 avec effet au 31 mars 2014, relatives à la place de parc extérieure n° 1 (III), annulé la résiliation de bail notifiée par la demanderesse au défendeur B. _____ le 21 novembre 2013 avec effet au 31 mai 2014, relative à la place de parc extérieure n° 2 (IV), mis les frais judiciaires, arrêtés à 2'400 fr. à la charge de B. _____ SA, étant précisé que ceux-ci seront prélevés sur l'avance fournie par la demanderesse (V), prononcé que la demanderesse B. _____ SA doit verser aux défendeurs M. _____, B. _____ et R. _____, solidairement entre eux, la somme de 3'150 fr. à titre de dépens (VI), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VII).

En droit, les premiers juges ont en substance considéré, s'agissant tout d'abord de la question de la comparution personnelle de la défenderesse R. _____ tant devant la Commission de conciliation que devant le Tribunal des baux, qu'elle avait, d'une part, rendu vraisemblable l'existence d'un juste motif l'empêchant de comparaître personnellement devant la première autorité et que, d'autre part, elle avait été valablement dispensée de comparution personnelle par la Présidente du Tribunal des baux, dès lors notamment qu'elle était représentée par un conseil. Concernant ensuite la question de la qualification des congés adressés aux défendeurs les 20 et 21 novembre 2013 et du motif invoqué à leur appui,

les premiers juges ont retenu qu'il s'agissait de congés ordinaires et que le besoin urgent d'occuper les locaux litigieux, invoqué par la demanderesse à l'appui des résiliations précitées, n'avait en l'occurrence pas été rendu vraisemblable. Certes, la demanderesse avait prouvé que les baux des locaux qu'elle occupait avaient pris fin, mais elle n'avait toutefois pas établi que sa bailleuse lui aurait demandé de quitter ces locaux au jour du jugement de première instance et le laps de temps relativement long écoulé entre la fin des baux en question et les résiliations signifiées aux défendeurs portait à croire qu'un bail tacite avait été conclu entre la bailleuse et la demanderesse. Les premiers juges ont également retenu que, bien que la demanderesse ait produit des factures relatives à des indemnités pour occupation illicite pour les mois d'avril à juin 2014, ces pièces ne suffisaient pas à démontrer que la bailleuse aurait également émis de telles réserves s'agissant des versements de loyer auxquels la demanderesse avait procédé depuis la fin des baux jusqu'au mois d'avril 2014 et que, partant, n'ayant pas fourni les éléments de preuve relatifs à cette période, elle faisait preuve d'un manque de collaboration qui laissait à penser que le motif invoqué n'était qu'un prétexte. Par ailleurs, la demanderesse n'avait pas rendu vraisemblable son projet de déplacer ses activités dans les locaux litigieux, dès lors que ceux-ci n'étaient pas exploitables tels quels pour l'activité exercée par la demanderesse et qu'ils devaient faire l'objet d'indispensables travaux que celle-ci n'envisageait toutefois pas. Enfin, les premiers juges ont retenu qu'il n'y avait pas matière à résilier tous les baux, dès lors que la surface acquise était bien supérieure à celle que la demanderesse occupait jusqu'à présent et qu'elle n'avait au demeurant pas fourni la preuve que son volume d'affaires avait augmenté à tel point qu'une augmentation de la surface de ses bureaux se justifiait.

B. Par acte du 22 juin 2015, accompagné d'un bordereau de huit pièces, B._____SA a formé appel du jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le contrat de bail liant la demanderesse B._____SA et les défendeurs M._____ et B._____ pour les locaux et le garage sis [...], à [...], a été

valablement résilié pour le 31 mai 2014 (I), que le contrat de bail liant la demanderesse B._____SA et la défenderesse M._____ pour les locaux sis [...], à [...], a été valablement résilié pour le 31 mars 2015 (II), que le contrat de bail liant la demanderesse B._____SA et les défenderesses M._____ et R._____ pour la place de parc n° 1 sise [...], à [...], a été valablement résilié pour le 31 mai 2014 (III), que le contrat de bail liant la demanderesse B._____SA et le défendeur B._____ pour la place de parc n° 2 sise [...], à [...], a été valablement résilié pour le 31 mai 2014 (IV), qu'aucune prolongation n'est accordée aux défendeurs M._____, B._____ et R._____ (V), que M._____ et B._____ doivent quitter, rendre libre de tout objet et nettoyer les locaux ainsi que le garage sis [...], à [...], dès jugement entré en force (VI), que M._____ doit quitter, rendre libre de tout objet et nettoyer les locaux sis [...], à [...], dès jugement entré en force (VII), que M._____ et R._____ doivent quitter la place de parc n° 1 sise [...], à [...], dès jugement entré en force (VIII), et que B._____ doit quitter la place de parc n° 2 sise [...], à [...], dès jugement entré en force (IX), et subsidiairement, à l'annulation du jugement rendu le 22 mai 2015 par le Tribunal des baux et au renvoi de la cause à l'instance inférieure pour complément d'instruction et nouvelle décision.

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

1. a) Par acte de transfert du 20 décembre 2002, M._____ et B._____ ont repris, avec effet au 1^{er} janvier 2003, en qualité de locataires, le « bail à loyer pour locaux commerciaux » conclu le 13 février 2001 entre S._____, en tant que bailleur, et Z._____ et K._____, en tant que locataires. Ce bail porte sur des locaux sis [...] à [...], comportant un atelier et un laboratoire au rez-de-chaussée, un appartement de trois pièces au premier étage, ainsi que des combles et un garage. Il prenait effet le 1^{er} juin 2001 et se terminait le 31 mai 2006, puis se renouvelait pour cinq ans, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. Ce

contrat prévoyait un loyer mensuel net de 2'540 fr., auquel s'ajoutait un forfait pour le chauffage et l'eau chaude de 200 fr. par mois.

Le 1^{er} avril 2005, M. _____ et R. _____, ainsi que L. _____ et C. _____ ont signé, en qualité de locataires, deux contrats de bail avec S. _____. L'un de ces contrats porte sur des locaux commerciaux sis dans l'immeuble susmentionné. Il commençait le 1^{er} avril 2005 pour se terminer le 31 mars 2010, puis se renouvelait pour cinq ans, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance, et ainsi de suite de cinq ans en cinq ans. L'art. 6.1 de ce contrat stipule cependant que les parties peuvent le résilier, dès le 31 mars 2008, au 31 mars de chaque année, moyennant un préavis de six mois. Le loyer mensuel net a été fixé à 850 fr., auquel s'ajoutait un forfait pour le chauffage et l'eau chaude de 100 fr. par mois. L'autre contrat porte sur une place de parc n° 1 sise à la même adresse. Il commençait le 1^{er} avril 2005 pour se terminer le 31 mars 2006, puis, sauf résiliation donnée par l'une ou l'autre des parties trois mois à l'avance, il se renouvelait pour une durée indéterminée avec faculté de le résilier pour les termes des 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre moyennant un préavis de trois mois. Le loyer mensuel a été fixé à 75 francs.

A une date que l'instruction menée en première instance n'a pas permis d'établir, B. _____ a conclu oralement un contrat de bail avec S. _____ portant sur une place de parc extérieure n° 2 pour un loyer mensuel de 75 francs.

b) Par avenant du 23 mai 2005, S. _____, d'une part, et M. _____ et B. _____, d'autre part, ont convenu que, dès le 31 mai 2007, ils pourraient résilier le bail du 13 février 2001 au 31 mai de chaque année moyennant un préavis de six mois.

Par deux autres avenants, datés du 15 décembre 2006, M. _____ et R. _____ ont repris à leurs seuls noms les deux baux à loyer du 1^{er} avril 2005, avec effet au 1^{er} mars 2007, L. _____ et C. _____

étant libérées des dispositions liées à ces mêmes baux à loyer au 1^{er} mars 2007.

Dès le 1^{er} janvier 2012, M. _____ a repris à son seul nom le bail du 1^{er} avril 2005 portant sur les locaux commerciaux, selon un avenant daté du 26 novembre 2011, R. _____ étant libérée des dispositions liées à ce même bail à loyer au 1^{er} janvier 2012.

c) La société B. _____ SA est devenue propriétaire de l'immeuble litigieux le 12 novembre 2013.

Elle louait jusqu'alors des locaux commerciaux à [...], comprenant deux surfaces de bureaux de 47 m² chacune et un dépôt de 45 m².

2. Le 20 novembre 2013, B. _____ SA a adressé à B. _____ et M. _____, sous plis séparés, une formule officielle de résiliation de bail, avec effet au 31 mai 2014, pour les locaux objets du bail du 13 février 2001. Le même jour, elle a envoyé à M. _____ deux formules officielles de résiliation de bail, l'une avec effet au 31 mars 2015 concernant les locaux commerciaux et l'autre avec effet au 31 mars 2014 portant sur la place de parc extérieure n° 1. Le lendemain, elle a notifié la même formule officielle relative à la place de parc extérieure n° 1 à R. _____. Ce même jour, elle a adressé à B. _____ une formule officielle de résiliation de bail, avec effet au 31 mai 2014, relative à la place de parc extérieure n° 2.

En réponse au courrier que lui avaient adressé B. _____ et M. _____ le 2 décembre 2013 et qui fait référence à une entrevue du 29 novembre 2013 lors de laquelle B. _____ SA, par l'intermédiaire de son directeur, leur a indiqué oralement sa volonté de récupérer les locaux litigieux dans le but d'y installer ses propres bureaux et dépôts d'archives, celle-ci leur a confirmé, par lettre du 20 décembre 2013, que le motif des congés était son besoin urgent de disposer des locaux loués.

3. a) Par quatre requêtes adressées le 1^{er} décembre 2013 à la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la Commission de conciliation), chacune étant relative à l'un des baux résiliés, M._____, B._____ et R._____ ont contesté les congés qu'ils avaient reçus et, subsidiairement, ont requis une prolongation de ces baux.

Par courrier du 23 décembre 2013, auquel était joint un certificat médical, R._____ a demandé sa dispense de comparution personnelle devant la Commission de conciliation au motif qu'elle arrivait au terme de sa grossesse et qu'elle était déjà au bénéfice d'un arrêt de travail.

Par courrier du 6 janvier 2014, la Commission de conciliation a accepté la demande de dispense de comparution personnelle de R._____, dès lors qu'elle avait produit une procuration en faveur de l'ASLOCA, lui donnant tous les pouvoirs d'agir dans le cadre du litige et notamment celui de transiger.

B._____SA ayant fait opposition aux propositions de jugement rendues par la Commission de conciliation, celle-ci lui a délivré, en date du 17 mars 2014, une autorisation de procéder dans chacune des quatre procédures ouvertes par les requêtes précitées.

b/ba) Le 16 avril 2014, B._____SA a saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- « I.- Le contrat de bail liant la demanderesse B._____SA et les défendeurs M._____ et B._____ pour les locaux et le garage sis [...], à [...], a été valablement résilié pour le 31 mai 2014.
- II.- Le contrat de bail liant la demanderesse B._____SA et la défenderesse M._____ pour les locaux sis [...], à [...], a été valablement résilié pour le 31 mars 2015.
- III.- Le contrat de bail liant la demanderesse B._____SA et les défenderesses M._____ et R._____ pour la place de parc n°

1 sise [...], à [...], a été valablement résilié pour le 31 mars 2014.

- IV.- Le contrat de bail liant la demanderesse B. _____ SA et le défendeur B. _____ pour la place de parc n° 2 sise [...], à [...], a été valablement résilié pour le 31 mai 2014.
- V. Aucune prolongation n'est accordée aux défendeurs M. _____, B. _____ et R. _____.
- VI.- M. _____ et B. _____ doivent quitter, rendre libre de tout objet et nettoyer les locaux ainsi que le garage sis [...], à [...], le 31 mai 2014 à midi au plus tard.
- VII.- M. _____ doit quitter, rendre libre de tout objet et nettoyer les locaux sis [...], à [...], le 31 mars 2015 à midi au plus tard.
- VIII.- M. _____ et R. _____ doivent quitter la place de parc n 1 sise [...], à [...], le 31 mars 2014 à midi au plus tard.
- IX.- B. _____ doit quitter la place de parc n° 2 sise [...], à [...], le 31 mai 2014 à midi au plus tard. »

Dans leurs déterminations du 12 août 2014, M. _____ et B. _____, ainsi que R. _____ ont conclu, avec dépens, à ce qui suit :

« *En tout état de cause :*

- I. La demande déposée le 16 avril 2014 par B. _____ SA est rejetée.

Principalement :

- II. La résiliation des baux conclus avec M. _____, B. _____ et R. _____ et portant sur un logement, un local commercial et deux places de parc sis [...], à [...], est annulée.

Subsidiairement :

- III. Une prolongation maximale des baux conclus avec M. _____, B. _____ et R. _____ et portant sur un logement, un local commercial et deux places de parc sis [...], à [...], est accordée aux locataires. »

bb) Par courrier du 12 août 2014, R. _____ a requis d'être dispensée de comparaître personnellement à l'audience fixée le 3 septembre 2014, au motif qu'elle était uniquement co-titulaire du bail relatif à une place de parc et qu'elle l'était restée par erreur, dès lors qu'elle avait déménagé dans un autre canton et qu'elle n'occupait par conséquent pas cette place de parc.

Par courrier du 13 août 2014, la Présidente du Tribunal des baux a accordé la dispense de comparution personnelle à R._____ pour autant que comparaissent la personne la plus apte à renseigner le tribunal sur les faits de la cause et que le représentant dispose de pouvoirs transactionnels aussi étendus que ceux qu'aurait eus la partie représentée si elle avait dû comparaître personnellement.

Par courrier du 15 août 2014, B._____SA s'est opposée à la dispense de comparution personnelle de R._____.

Par courrier du 18 août 2014, la Présidente du Tribunal des baux a indiqué qu'elle n'entendait pas revenir sur la décision de dispense de comparution personnelle de R._____ rendue le 13 août 2014 et qu'elle était dès lors intégralement maintenue.

bc) Le Tribunal des baux a tenu audience le 3 septembre 2014. Lors de celle-ci, B._____SA a conclu, avec dépens, au rejet des conclusions prises par M._____, B._____ et R._____ au pied de leurs déterminations du 12 août 2014 et précisé sa conclusion en dépens en ce sens que ceux-ci étaient condamnés à lui verser, solidairement entre eux ou selon ce que justice dira, les sommes de 8'240 fr. 40 à titre d'honoraires d'avocats et de 4'000 fr. à titre de remboursement des frais de justice, le tout avec intérêt à 5 % l'an dès le 4 septembre 2014. M._____, B._____ et R._____ ont pour leur part dicté au procès-verbal que leurs conclusions étaient prises sous suite de frais et dépens.

A cette occasion, le conseil de B._____SA a produit un extrait de la police ECA de l'immeuble litigieux dont il ressort que la surface des locaux litigieux correspond à 495 m², soit 357 m² pour l'appartement (125 m² pour le rez-de-chaussée, 123 m² pour le premier étage, 109 m² pour les combles) et 138 m² pour les locaux commerciaux.

Par courrier du 9 septembre 2014, la Présidente du Tribunal des baux a informé les conseils des parties qu'elle dispensait R._____ de

comparution personnelle à l'audience fixée le 10 octobre 2014, compte tenu des motifs invoqués à l'appui de sa demande.

Le Tribunal des baux a tenu une seconde audience le 10 octobre 2014. Lors de celle-ci, B._____SA s'est opposée à la dispense de comparution personnelle de R._____. Le Tribunal a ensuite procédé à une inspection locale des locaux litigieux lors de laquelle il a notamment constaté que toutes les pièces donnant au nord étaient semi-enterrées, de sorte que les seules ouvertures vers l'extérieur étaient des petites fenêtres se trouvant en haut des murs et que la grande pièce donnant sur le chemin de [...] était dotée de vitres en verre dépoli sur leur moitié inférieure.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 276 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

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

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, *ibid.*, p. 135).

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, Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, *op. cit.*, JT 2010 III 136-137; JT 2011 III 43 c. 2).

En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de huit pièces. Outre des pièces de forme, soit le jugement attaqué et l'enveloppe l'ayant contenu (pièces n° 211 et 212) qui sont recevables, elle a produit deux lettres de son conseil au Tribunal des baux, datées respectivement du 15 août 2014 (pièce n° 213) et du 2 septembre 2014 (pièce n° 214), le procès-verbal de l'audience du 10 octobre 2014 (pièce n° 215), un bordereau de pièces mentionnant le dispositif du jugement rendu le 10 octobre 2014 et le procès-verbal de l'audience du 10 octobre 2014, transmises par le Tribunal des baux au conseil de l'appelante en date du 5 novembre 2014 (pièce n° 216), un extrait de la police ECA relatif aux dimensions des locaux litigieux (pièce n° 217), ainsi que des décomptes d'indemnités pour occupation illicite pour la période d'avril 2014 à juin 2015 (pièce n° 218). Les pièces n°s 213, 214 et 217, qui figurent au dossier de première instance, sont recevables. Les pièces n°s 215 et 216

sont recevables, dans la mesure où elles ne pouvaient être produites en première instance, l'une étant datée de l'audience de jugement du 10 octobre 2014 et l'autre postérieurement à cette audience. En revanche, la pièce n° 218, en partie nouvelle, est irrecevable en tant qu'elle concerne les décomptes de juillet 2014 à juin 2015, dès lors que ceux-ci pouvaient être produits - si ce n'est dans leur totalité, en partie du moins - devant les premiers juges.

2.3. L'instance d'appel peut administrer les preuves (art. 316 al. 3 CPC), notamment lorsqu'elle estime opportun de renouveler l'administration d'une preuve ou d'administrer une preuve alors que l'instance inférieure s'y était refusée, de procéder à l'administration d'une preuve nouvelle ou d'instruire à raison de conclusions ou de faits nouveaux (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 5 ad art. 316 CPC).

En l'espèce, l'appelante requiert, à titre de mesures d'instruction, qu'une nouvelle inspection locale ait lieu, que des débats soient fixés et que l'intimée R._____ soit contrainte d'y comparaître personnellement.

Procédant à une appréciation anticipée des preuves, la Cour de céans a considéré que les réquisitions de l'appelante n'étaient pas de nature à apporter des éléments essentiels pour le jugement de la présente cause.

3. L'appelante invoque en premier lieu une constatation inexacte des faits à plusieurs égards.

3.1 B._____SA relève tout d'abord qu'elle ne pouvait s'opposer à la dispense de comparution de l'intimée R._____ avant l'audience de conciliation, dès lors qu'elle n'avait pas connaissance des échanges de courriers entre cette dernière et la Commission de conciliation.

Or, la question de savoir si la bailleuse aurait pu s'opposer ou non à la dispense de comparution octroyée par l'autorité de conciliation n'est en l'occurrence pas pertinente (cf. consid. 4 infra), de sorte qu'elle peut rester ouverte.

3.2 L'appelante reproche ensuite aux premiers juges d'avoir retenu que le contrat de bail repris par les intimés M._____ et B._____ était exclusivement d'habitation, alors que les locaux du rez-de-chaussée correspondaient à des locaux commerciaux.

3.2.1 Un logement loué en relation avec un local commercial suit le sort de ce dernier. Lorsque la destination des locaux est mixte, il convient d'en déterminer l'usage prépondérant en se fondant sur des données subjectives et objectives (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 125).

Le bail commercial obéit aux règles générales du droit du bail. Il est notamment soumis aux normes de protection contre les congés (Lachat, ibidem).

3.2.2 Les premiers juges ont relevé que, nonobstant le fait que le bail du 13 février 2001 était intitulé «bail pour locaux commerciaux», l'instruction avait permis d'établir que ce bail avait été conclu pour un usage à titre d'habitation. En effet, M._____ et B._____ avaient toujours fait un tel usage des locaux objets de ce bail et le locataire initial, duquel ils ont repris ledit bail, en faisait également un tel usage. En outre, l'annonce à laquelle les prénommés avaient répondu à l'époque portait sur un « loft : appartement ».

Cette appréciation ne porte pas le flanc à la critique. En effet, il résulte de la visite des lieux que les locaux en question sont entièrement aménagés en appartement, aucune activité artisanale n'y étant exercée. Cela étant, la qualification du bail n'est en l'espèce pas déterminante au regard des dispositions légales applicables, qui valent tant pour les locaux commerciaux que pour les locaux d'habitation.

3.3 L'appelante soutient encore que c'est à tort que les premiers juges ont retenu qu'elle n'avait motivé les congés qu'en réponse à un courrier des intimés du 2 décembre 2013, alors que ceux-ci ont reconnu en avoir été informés à réception du congé.

Il résulte des pièces 37 et 38 du dossier que les locataires ont été informés des motifs de résiliation - à savoir que B._____SA souhaitait récupérer les locaux dans le but d'y installer ses propres bureaux et dépôts d'archives - lors d'une entrevue du 29 novembre 2013. Ce motif leur a été confirmé par courrier du 20 décembre 2013. L'état de fait a ainsi été précisé dans ce sens, étant relevé que cette précision n'a toutefois aucune incidence quant à l'issue du litige.

3.4 L'appelante soutient enfin que le jugement attaqué contient plusieurs erreurs importantes s'agissant des caractéristiques des locaux litigieux.

Pour certains éléments invoqués, notamment s'agissant de l'utilisation du galetas comme habitation (appel, ch. 4 let. a), de la trappe, des couloirs ou escaliers inutilisables (appel., ch. 4 let. a et b), du trou béant dans la cave (appel., ch. 4 let. d) ainsi que du fait qu'une partie des guichets d'accueil des clients, de même que certaines inscriptions sur les portes des divers bureaux seraient encore présentes (appel, ch. 4 let. f), il s'agit d'allégations nouvelles qui sont irrecevables dans le cadre de l'appel (cf. consid. 2 supra). Pour le reste, les autres éléments seront examinés ci-après, dans le cadre du grief de violation du droit et dans la mesure de leur pertinence.

4. Invoquant tout d'abord une violation des art. 53 et 226 al. 2 CPC, l'appelante relève qu'elle n'a jamais eu la possibilité de discuter directement avec l'intimée R._____, celle-ci ayant été dispensée de comparution personnelle devant la Commission de conciliation puis aux deux audiences qui ont eu lieu respectivement les 3 septembre et 10 octobre 2014 devant le Tribunal des baux.

4.1

4.1.1 Le droit d'être entendu, ancré à l'art. 29 al. 2 Cst (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101) en tant que garantie constitutionnelle minimale, se trouve réglé au niveau légal par l'art. 53 CPC, pour le domaine d'application du CPC. Le droit d'être entendu comporte, entre autres prérogatives, le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, de prendre connaissance de celles-ci et de se déterminer à leur propos (ATF 135 II 87 consid. 2.2; ATF 133 I 270 consid. 3.1).

4.1.2 Les art. 204 et 206 CPC réglementent la comparution à l'audience de conciliation et les conséquences en cas de défaut. En dérogation à la règle générale de l'art. 68 CPC, l'art. 204 al. 1 CPC impose aux parties de comparaître en personne à l'audience de conciliation. Elles sont autorisées à se faire assister (art. 204 al. 2 CPC). L'art. 204 al. 3 CPC indique dans quels cas les parties sont dispensées de comparution personnelle et habilitées à se faire représenter: la partie doit avoir un domicile hors du canton ou à l'étranger (let. a), ou être empêchée pour cause de maladie, d'âge ou autre juste motif (let. b). En outre, dans la procédure simplifiée, l'employeur ou l'assureur peut déléguer un employé; le bailleur peut déléguer le gérant de l'immeuble. Leur représentant doit être habilité par écrit à transiger (let. c). Le Code règle ainsi exhaustivement les cas où une personne peut se faire représenter à l'audience de conciliation. Il ne prévoit pas une telle possibilité pour le locataire, sauf à invoquer un juste motif (art. 204 al. 3 let. a ou b). Au vu de la réglementation expresse en faveur du bailleur, l'omission du locataire ne saurait procéder d'un oubli. Pour le surplus, il faut relever que l'art. 204 CPC ne contient aucune réserve en faveur du droit cantonal (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013, consid. 4.3).

La comparution personnelle des parties optimise les chances de succès de la conciliation, car il s'agit de la seule possibilité d'engager une véritable discussion. La personne qui assiste une partie doit rester en

retrait; les parties doivent avant tout s'exprimer elles-mêmes. Enfin, la représentation n'est autorisée que dans des cas exceptionnels (Message du 28 juin 2006 relatif au code de procédure civile suisse, FF 2006 6939). La volonté du législateur fédéral ne prête donc pas à discussion; il ne saurait être question d'une lacune à combler en faveur des locataires (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013, consid. 4.3).

L'art. 206 CPC règle les conséquences du défaut. Est défaillante la partie qui, bien que régulièrement assignée (art. 147 al. 1 CPC), ne comparaît pas personnellement ou, lorsqu'elle dispose d'un motif de dispense, n'est pas valablement représentée. La partie qui envoie un représentant sans réaliser les prévisions de l'art. 204 al. 3 CPC fait donc défaut. Cette disposition vaut pour toutes les procédures de conciliation, y compris dans les affaires de bail à loyer. L'art. 206 al. 1 CPC s'applique donc en particulier au locataire qui ne respecte pas les prescriptions légales de comparution, au risque de provoquer une déchéance de ses droits, notamment lorsqu'il agit pour contester la résiliation du bail ou une augmentation de loyer (TF 4C_1/2013 du 25 juin 2013, consid. 4.3).

4.1.3 A teneur de l'art. 68 al. 2 CPC, sont autorisés à représenter les parties à titre professionnel les avocats autorisés à pratiquer la représentation en justice (dans toutes les procédures), les agents d'affaires et les agents juridiques brevetés, si le droit cantonal le prévoit (devant l'autorité de conciliation, dans les affaires patrimoniales soumises à la procédure simplifiée et dans les affaires soumises à la procédure sommaire), les représentants professionnels au sens de l'art. 27 LP (loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1) (dans les affaires soumises à la procédure sommaire) et les mandataires professionnellement qualifiés, si le droit cantonal le prévoit (devant les juridictions spéciales en matière de contrat de bail et de contrat de travail). Le droit cantonal prévoit que les représentants des organisations représentatives de locataires ou de bailleurs, préalablement autorisées par le Tribunal cantonal, peuvent représenter les parties devant les commissions de

conciliation en matière de baux, le Tribunal des baux et dans le cadre des procédures d'expulsion (art. 36 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010 ; RSV 211.02]).

4.2 En l'occurrence, l'intimée R. _____ a requis, par courrier du 23 décembre 2013, sa dispense de comparution devant la commission de conciliation, au motif qu'elle arrivait au terme de sa grossesse et qu'elle était déjà au bénéfice d'un arrêt de travail. Elle a joint à cet envoi un certificat médical. Ce faisant, elle a démontré l'existence d'un juste motif de dispense. Par ailleurs, elle a également expliqué qu'elle serait représentée à cette audience par un membre de l'ASLOCA, auquel elle donnait procuration, avec pouvoir de substitution, pour la représenter et agir en son nom dans le cadre du litige. Par lettre du 6 janvier 2014, la Présidente de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer a accepté la dispense de comparution à l'audience.

Il résulte de ce qui précède que l'intimée R. _____ a ainsi été valablement dispensée de comparution, les conditions de l'art. 204 al. 3 CPC étant réalisées, ce que la recourante ne conteste au demeurant pas.

Pour le reste, il y a lieu de relever que la disposition précitée ne vaut que devant l'autorité de conciliation, la comparution personnelle devant le tribunal étant régie par l'art. 68 al. 4 CPC, dont l'appelante n'invoque, à juste titre, pas la violation. En effet, selon cette disposition, la comparution personnelle n'est pas imposée par la loi devant les tribunaux, dite comparution pouvant toutefois être ordonnée par le juge. Or, en l'occurrence, l'intimée R. _____ a précisément été dispensée de comparution devant le Tribunal des baux. De plus, elle a été valablement représentée par un mandataire professionnel lors des audiences devant l'autorité de première instance. Partant, on ne discerne pas davantage de violation de l'art. 68 al. 4 CPC.

Enfin, les dispositions mentionnées par l'appelante ne vont pas au-delà des règles examinées ci-dessus. Le grief doit par conséquent être rejeté.

5. Invoquant ensuite une violation de l'art. 261 al. 2 let. a CO, l'appelante relève que les congés contestés sont des résiliations ordinaires formellement valables, que celles-ci ne supposent pas l'existence de motifs particuliers et que de tels congés ne sont annulables que s'ils contreviennent aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver.

5.1

5.1.1 En vertu de l'art. 261 al. 2 let. a CO, en cas de changement de propriétaire de la chose louée, le nouveau propriétaire peut résilier le bail d'habitations ou de locaux commerciaux en observant le délai de congé légal pour le prochain terme légal, s'il fait valoir un besoin urgent pour lui-même ou ses proches parents ou alliés.

Le privilège de résiliation anticipée de l'art. 261 al. 2 CO pour le prochain terme légal, en l'occurrence celui des art. 266c et 266d CO, se périmé dès la prochaine échéance de résiliation possible : à défaut de résiliation pour la première échéance possible, l'acquéreur est présumé de façon irréfragable avoir renoncé à exercer son droit de résiliation anticipée et assume le bail jusqu'à son échéance contractuelle ou, à défaut, légale (Lachat, op. cit., p. 691).

Le congé anticipé donné en application de l'art. 261 al. 2 CO est inefficace lorsque l'acquéreur laisse passer la première échéance légale postérieure au transfert de propriété. Dans cette hypothèse, le congé anticipé ne peut pas être transformé en un congé ordinaire et ses effets ne peuvent pas être reportés à l'échéance contractuelle suivante (Lachat, op cit., p. 692). En effet, la notion de droit formateur exclut en principe la possibilité d'une conversion. Lorsque le locataire reçoit un congé qu'il doit interpréter, selon le principe de la confiance,

comme une résiliation anticipée fondée sur l'art. 261 al. 2 let. a CO, c'est-à-dire fondée sur le besoin urgent du bailleur, il n'a pas à compter avec l'éventualité que le juge transforme le congé qui a été donné en un congé tel qu'il n'a pas été donné : le locataire n'a ainsi pas à envisager un congé ordinaire qui impliquerait de faire valoir d'autres moyens de défense (ATF 135 III 441 consid. 3.3).

La notion du besoin urgent est la même aux art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a et 272 al. 2 let. d CO (ATF 118 II 50 consid. 3a). Le besoin urgent ne présuppose pas une situation de contrainte, voire un état de nécessité; il suffit que, pour des motifs économiques ou pour d'autres raisons, on ne puisse exiger du bailleur qu'il renonce à l'usage de l'objet loué. Le besoin dont il s'agit doit être sérieux, concret et actuel; il l'emporte alors sur l'intérêt du locataire. Quant à l'urgence, elle doit être examinée non seulement dans le temps, mais encore en fonction de son degré (ATF 132 III 737 consid. 3.4.3). Le bailleur assume le fardeau de la preuve. C'est à lui qu'il appartient d'établir l'existence d'un besoin urgent (TF 4A_23/2009 du 24 mars 2009 consid. 3.1).

Au demeurant, la relativité de la notion d'urgence a aussi pour corollaire que, même si le besoin du bailleur justifie la résiliation anticipée du bail, il n'exclut pas toute prolongation de celui-ci (dernier arrêt cité, *ibid.*).

5.1.2 La résiliation du bail pour le prochain terme ordinaire n'exige pas de motif particulier, ce même si elle entraîne des conséquences pénibles pour le locataire. A teneur de l'art. 271 al. 1 CO, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi, ce qu'il appartient au locataire de prouver (ATF 138 III 59 consid. 2.1). Selon la jurisprudence, 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) (ATF 120 II 31 consid. 4a). 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). 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).

La jurisprudence et la doctrine admettent ainsi que si le bailleur fournit un faux motif à l'appui de la résiliation alors qu'il n'est pas possible d'établir le motif réel, il faut en déduire que le congé ne repose sur aucun motif sérieux ou en tout cas aucun motif légitime et avouable, ce qui justifie son annulation (ATF 125 III 231 consid. 4b, p. 240; TF 4A_241/2010 du 10 août 2010 consid. 2.3; TF 4A_64/2010 du 29 avril 2010 consid. 2.3).

Il appartient en principe au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances de fait qui permettent de constater son caractère abusif (art. 8 CC), mais la partie qui résilie a le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité en fournissant tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif qu'elle invoque (TF 4C.61/2005 du 27 mai 2005 consid. 4.3.1 publié in SJ 2006 I p. 34; ATF 120 II 105 consid. 3c in fine, p. 111).

5.2 En l'occurrence, l'appelante a adressé aux intimés des congés ordinaires, et non pas anticipés en application de l'art. 261 al. 2 CO, ce qu'elle ne conteste d'ailleurs pas dans le cadre de ses écritures. Elle a toutefois invoqué, comme motif de résiliation, son

besoin urgent des locaux en question, expliquant que le bail des locaux qu'elle occupait rue [...] à [...] avait pris fin.

L'appelante a loué plusieurs locaux rue [...] à [...]. Ceux-ci sont constitués de deux surfaces de bureaux de 47 m² chacune, ainsi que d'un dépôt au sous-sol de 45 m². L'une des surfaces de bureau et le dépôt font chacun l'objet d'un bail du 15 mars 2007, qui commençait le 16 mars 2007 pour prendre fin le 31 mars 2012. L'autre surface de bureaux fait l'objet d'un bail du 13 novembre 2008, qui commençait le 1^{er} décembre 2008 pour se terminer le 30 novembre 2013. Ainsi, l'appelante exploite actuellement, pour ses activités, une surface de 94 m² et dispose d'un dépôt de 45 m². Quant aux locaux litigieux, ils ont, d'après la police d'assurance ECA, une surface de 357 m² pour l'appartement (125 m² pour le rez-de-chaussée, 123 m² pour le premier étage et 109 m² pour les combles) et de 138 m² pour les locaux commerciaux, soit une surface totale de 495 m². Or, l'appelante ne démontre pas la nécessité de devoir résilier l'ensemble des baux pour pouvoir exercer ses activités. Elle a certes allégué avoir besoin de locaux plus grands que ceux qu'elle occupait actuellement compte tenu de l'augmentation de son volume d'affaire. Elle n'a toutefois aucunement apporté la preuve de ses allégations, alors qu'elle aurait pu facilement produire des pièces comptables attestant de l'augmentation de son volume d'affaires et confirmant la nécessité d'engager du personnel supplémentaire et donc d'avoir des surfaces supplémentaires.

En outre, comme les premiers juges l'ont relevé en pages 10 et 11 du jugement attaqué, on doit admettre que les locaux litigieux ne sont pas, en l'état, adaptés aux activités envisagées et que l'appelante devrait réaliser des travaux pour les transformer en bureaux. En particulier, les locaux commerciaux loués par M. _____ ne peuvent être exploités comme le souhaiterait l'appelante. En effet, toutes les pièces qui donnent au nord sont semi-enterrées, de sorte qu'elles ne disposent que de petites fenêtres en haut des murs et sont par conséquent très sombres. De même, la grande salle donnant sur le chemin [...] est dotée de fenêtres en verre dépoli sur leur partie

inférieure, de sorte qu'elle est relativement peu éclairée et qu'on ne peut pas voir à l'extérieur, hormis par le haut des fenêtres. Ainsi, il conviendrait de transformer ces locaux, soit remplacer les vitres et abattre des murs, de sorte que les pièces au nord bénéficient de plus de luminosité. Or, l'appelante n'a jamais allégué (au contraire), ni démontré d'aucune manière qu'elle avait envisagé ou planifié la réalisation des travaux nécessaires à l'aménagement de bureaux.

De plus, les baux loués précédemment par l'appelante à [...] étaient de durée déterminée, mais prévoyaient un droit d'option en faveur de la locataire qui lui permettait une reconduction des baux pour une nouvelle période de cinq ans. L'intéressée n'a pas valablement exercé ces droits d'option. Elle a, en revanche, déposé, le 25 janvier 2012, une requête de prolongation de bail devant l'autorité de conciliation, qui a constaté l'échec de la conciliation et délivré à l'appelante une autorisation de procéder. Par décision du 16 novembre 2012, la Présidente du Tribunal des baux a déclaré la requête de la locataire irrecevable. Ainsi, les premiers baux ont pris fin le 31 mars 2012 et le dernier bail le 30 novembre 2013. Or, à ce jour, l'appelante occupe toujours les locaux en question. Au regard de ces éléments et plus particulièrement de la durée écoulée depuis la fin des baux en question, la conclusion d'un nouveau bail entre [...] SA, et l'appelante n'est pas exclue. Certes, cette dernière a produit des factures relatives à des indemnités pour occupation illicite que lui a fait parvenir la mandataire de la [...]. Reste qu'il s'agit de factures pour les années 2014 et 2015. Elle n'a en revanche rien produit pour les années 2012 et 2013, ce qui est toutefois incompréhensible compte tenu de la date de la fin des baux en question. Les documents produits coïncident en revanche avec la date du dépôt de la demande en justice par l'appelante. Ainsi, le procédé est assez particulier ; en effet, la demande en justice ainsi que le bordereau de pièces sont datés du 16 avril 2014 et le bordereau contient des factures d'indemnités pour occupation illicite pour avril, mai et juin 2014, soit pour des mois qui n'étaient pas encore écoulés au moment du dépôt de la demande. En revanche, l'appelante n'a produit aucune pièce relative à d'éventuelles indemnités pour

occupation illicite avant avril 2014. On ne peut donc que légitimement penser que ces pièces ont été établies pour les besoins de la présente procédure.

Sur la base de l'ensemble des éléments précités, on doit admettre que la bailleresse a fourni un faux motif à l'appui des résiliations données et qu'il n'est pas possible d'établir le motif réel des congés. Partant, les résiliations litigieuses doivent bel et bien être annulées en application de l'art. 271 al. 1 CO.

6. L'appelante invoque enfin une violation des devoirs de diligence des locataires. Elle relève en particulier l'utilisation du jardin pour les plantations de l'intimée M. _____ en violation de l'une des clauses du bail, l'utilisation du galetas au mépris du devoir de prudence ainsi que la sous-location des locaux commerciaux de l'intimée M. _____.

6.1 Aux termes de l'art. 271 al. 2 CO, le congé doit être motivé si l'autre partie le demande. Les motifs doivent être donnés de manière claire et facilement intelligible pour le destinataire. Ils doivent être vrais et donnés dans le respect des règles de la bonne foi. La partie qui résilie doit prouver la réalité des motifs s'ils sont contestés. Elle est en outre liée par les motifs qu'elle a donnés et peut les compléter et les expliciter en cours de procédure si elle a de bonnes raisons de le faire (Lachat, op. cit., p. 732 ; ATF 4C.131/2003).

6.2 Dans la mesure où l'appelante invoque des faits nouveaux, ceux-ci sont irrecevables dans le cadre de l'appel (cf. consid. 2 supra). Par ailleurs, elle n'a jamais invoqué les éléments précités comme motifs de congés, de sorte que ceux-ci ne sauraient être examinés dans la présente procédure.

7. En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'486 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas matière à allouer des dépens, les intimés n'ayant pas été invités à se déterminer sur l'appel.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'486 fr. (mille quatre cent huitante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____ SA.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 12 octobre 2015

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

La greffière :

Du

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

- Me Maryse Jornod (pour B. _____ SA),
- Me Carole Wahlen (pour M. _____, B. _____ et R. _____).

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

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

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

- Tribunal des baux.

La greffière :