

VD_FINDINFO HC / 2016 / 394 vom 24. März 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-03-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2016___394

FR: VD_FINDINFO HC / 2016 / 394 du 24 mars 2016

IT: VD_FINDINFO HC / 2016 / 394 del 24 marzo 2016

Regeste

BAIL À LOYER, RÉSILIATION, RÉNOVATION D'IMMEUBLE, PRINCIPE DE LA BONNE FOI | 271 al. 1 CO, 271 CO, 271a CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH), 308 al. 2 CPC (CH)

Erwägungen

E. 50

ans, permettrait de maintenir sur le marché communal du logement des appartements à louer à des prix que l'on pouvait encore qualifier d'abordables pour une large couche de la population. Le 2 février 1989, J._____ a annoncé aux locataires des immeubles [...] et [...] que ces travaux seraient réalisés entre le mois de mars et la fin septembre de cette même année. 6. a) Au cours de l'été 2007, J._____ a mandaté le bureau d'architecte [...] afin d'examiner le potentiel constructible de la propriété en maintenant les immeubles actuels ou en créant de nouveaux immeubles. Dans son étude de faisabilité du 21 novembre 2007, le mandataire a retenu six variantes comprenant, pour chacune d'elle, une estimation de son coût et une description détaillée. Ces variantes impliquaient la construction d'un ou plusieurs immeubles et, pour certaines d'entre elles, la destruction de l'un ou des deux immeubles existants, ainsi que la rénovation de ceux-ci au cas où ils seraient conservés. Les 15 septembre et 17 novembre 2009, [...] a établi un plan de situation intitulé « Préparation dossier d'enquête », la variante choisie consistant dans le maintien des deux immeubles existants et la construction d'un troisième immeuble au bas de la propriété. b) Par courrier du 2 novembre 2009, la Division Patrimoine du Service Immeubles, Patrimoine et Logistique a rappelé que les bâtiments existants étaient sous protection générale depuis 2003, tous deux ayant obtenu la note 3 lors du recensement architectural de la Commune de Pully, révisé en 2001, et s'est déterminée sur le projet immobilier en indiquant notamment que l'isolation périphérique n'était pas possible au vu de la qualité architecturale des façades. c) Le 19 janvier 2010, J._____ a déposé auprès de la Municipalité de Pully une demande d'autorisation de construire un bâtiment d'habitation de huit logements avec garage souterrain annexe pour 35 véhicules et place de jeu extérieure, dans la partie sud de la parcelle n° [...], soit à l'emplacement du jardin. Simultanément, J._____ a déposé une demande d'autorisation de construire pour la rénovation et la transformation des bâtiments existants, ainsi que pour la création d'un parking extérieur de 29 places. Le plan de situation du géomètre indiquait que des garages box adjacents devaient être démolis. Les bâtiments existants comportant pour l'essentiel des logements loués, J._____ a demandé, avec le permis de construire, une autorisation spéciale fondée sur la LDTR. Selon les informations figurant dans le formulaire de demande d'autorisation, l'état locatif des bâtiments existants, avant les travaux envisagés, comprenait 23 logements dont six de 1 pièce, six de 2 pièces, trois de 3 pièces et huit de 4 pièces. Après les travaux envisagés, l'état locatif serait de 24

logements, dont douze de 2 pièces, quatre de 3 pièces et huit de 4 pièces. S'agissant des transformations projetées dans les bâtiments existants, le dossier de la demande de permis contient un document établi le 20 janvier 2010 par le bureau d'architecture [...] qui décrit ainsi les travaux : « Immeuble [...] - Démolition des boxes de garage extérieurs et construction de murs et terrasses végétalisées en façades sud, est et ouest. Cette démolition permet d'augmenter le potentiel constructible de la parcelle au bénéfice d'un nouvel immeuble à construire. - Entretien de la serrurerie extérieure. - Transformation et réaménagement des cuisines et locaux sanitaires des appartements existants. - Aménagement de 2 appartements de 2 pièces dans les combles, isolation de la toiture, création de vélux. - Pose d'un doublage isolant intérieur. - Mise à neuf des conduites et écoulements de l'immeuble. - Démolition des canalisations d'eaux usées intérieures et extérieures et création d'un nouveau réseau séparatif. - Démontage de l'ascenseur et mise en place d'une nouvelle installation. - Mise aux normes des installations électriques. - Changement partiel des revêtements de sol. - Mise en état des appartements et des espaces communs. - Modifications des aménagements extérieurs, des places de parc consécutif à la création de la rampe d'accès du garage couvert du nouvel immeuble au sud de la parcelle. Le ratio des places de parc véhicules entre places couvertes et extérieures doit être pris sur l'ensemble des immeubles existants et du nouvel immeuble. Immeuble [...] - Entretien de serrurerie extérieure. - Suppression des deux chambres indépendantes en façade sud et création d'un appartement de 2 pièces aux étages. - Transformation et réaménagement des cuisines et locaux sanitaires des appartements existants. - Aménagement de 2 appartements dans les combles 1 fois 2 pièces, 1 fois 3 pièces, après démolition des chambres indépendantes, isolation de la toiture, création de vélux. - Mise à neuf des conduites et écoulements de l'immeuble. - Démolition des canalisations d'eaux usées intérieures et extérieures et création d'un nouveau réseau séparatif. - Pose de doublage intérieur isolant. - Démontage de l'ascenseur et mise en place d'une nouvelle installation augmentée d'un étage pour accéder à l'étage des combles. - Mise aux normes de l'installation électrique. - Changement partiel des revêtements de sol. - Mise en état des appartements et des espaces communs. - Modifications des aménagements extérieurs, des places de parc consécutives à la création de la rampe d'accès du garage couvert du nouvel immeuble au sud de la parcelle. - Le ratio des places de parc véhicules entre places couvertes et extérieures doit être pris sur l'ensemble des immeubles existants et du nouvel immeuble. - Le demi-ronde et les escaliers devant la façade sud seront démolis pour permettre la construction du parking couvert du nouvel immeuble et reconstruits semblable à l'existant. Les travaux sont prévus fin 2011 simultanément pour les deux immeubles ([...] et [...]). d) Le 5 avril 2011, le Service de l'économie, du logement et du tourisme (ci-après : SELT) a délivré l'autorisation spéciale requise et a assujéti les logements existants à un contrôle administratif des loyers de dix ans à compter de leur première mise en location. A l'appui de sa décision, ce service a constaté qu'en ce qui concernait les logements existants, il était prévu de remplacer les agencements de cuisine, de restructurer les salles d'eau, d'enlever les galandages qui composaient les murs de façade pour permettre la pose d'une isolation contre le mur porteur extérieur, puis d'effectuer la pose d'un nouveau doublage intérieur, entraînant une diminution de l'espace habitable de 4.5 cm en retrait des murs de façade. Il a également retenu que l'enveloppe des bâtiments était saine, que la coloration des façades était encore vive, que les fenêtres étaient récentes et munies de double-vitrage isolants et que la couverture était en bon état de même que la ferblanterie. Certains éléments techniques ne satisfaisaient cependant pas aux normes actuelles (portes palières, ascenseurs, installations

électriques, notamment), les conduites d'eaux usées étaient en mauvais état et exigeaient des réfections tandis que malgré le remplacement des fenêtres en 1990, le bilan thermique restait en-dessous des performances requises actuellement selon la norme SIA 318/1. Celui-ci ne pouvait toutefois être amélioré valablement qu'en isolant davantage les façades, aucune intervention n'étant possible par l'extérieur en raison de la protection de la modénature des façades en note 3 au recensement architectural de la Commune de Pully. L'économie induite par l'assainissement du bilan thermique serait de 57,2% pour le premier bâtiment ([...]), soit 7'600 fr./an environ, et de 52,4% pour le second bâtiment ([...]), soit 10'500 fr./an. Le fait de procéder à une isolation par l'intérieur entraînait dans tous les cas la nécessité de déposer les appareils et équipements dans les locaux humides (cuisines et salles-de-bains), y compris les armoires murales existantes, de sorte qu'il paraissait raisonnable de procéder au remplacement systématique des appareils anciens par des équipements correspondants aux normes actuelles. En conclusion, le SELT a autorisé les travaux et ordonné une mesure de contrôle des loyers sur dix ans, au motif prépondérant que la restructuration des zones techniques était admissible compte tenu de l'amélioration escomptée du bilan technique et énergétique des deux immeubles. e) Le 11 avril 2011, la Centrale des autorisations CAMAC a communiqué à la Municipalité de Pully la synthèse des autorisations spéciales délivrées par les instances cantonales, notamment le SELT, en l'invitant à reporter dans sa décision l'intégralité des autorisations et des conditions particulières contenues dans celles-ci. f) Après modification du projet, la Municipalité de Pully a levé le 22 mai 2013 les oppositions et délivré les permis de construire requis, leur octroi étant assorti des conditions précitées. Dans les réponses aux oppositions, la Municipalité a exposé que les projets avaient été soumis aux services cantonaux concernés et que ceux-ci avaient délivré les autorisations requises moyennant le respect des conditions figurant dans la synthèse CAMAC. Il était notamment fait référence à l'autorisation prescrite en vertu de la LDTR. g) Le 24 juin 2013, l'Association [...] et divers opposants, dont les locataires A.V. _____, B.V. _____ et N. _____, ont formé recours contre les décisions précitées auprès de la CDAP. Ils ont fait valoir en substance que les travaux ne répondraient pas aux exigences strictes de la LDTR et ont dénoncé également plusieurs violations des normes en matière de police des constructions, relatives notamment à la surface bâtie, à la hauteur des bâtiments, et au nombre de niveaux. Par arrêt du 9 octobre 2015, la CDAP a notamment rejeté le recours précité et confirmé les décisions prises par la Municipalité de Pully le 22 mai 2013 et par le SELT le 11 avril 2011. Contre cet arrêt, un recours est pendant auprès du Tribunal fédéral. 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 est sans conteste supérieure à 10'000 francs. Interjeté en temps utile – compte tenu du délai d'appel de trente jours (art. 311 al. 1 CPC) suspendu durant les fêtes d'été (art. 145 al. 1 let. b CPC) –, par des parties qui y ont 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 pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). 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, Code de procédure civile commenté, Bâle 2011, 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). En l'espèce, les appelants ont produit le 14 septembre 2015, outre diverses pièces de forme, deux correspondances du 7 août 2015 de l'intimée statuant sur des demandes de baisse de loyer de A.V. _____ et B.V. _____, d'une part, et de U. _____ et N. _____, notamment, d'autre part (pièce n° 39). Dans la mesure où ces pièces nouvelles sont postérieures à l'audience de jugement du 3 novembre 2014, elles sont recevables. Les appelants ont en outre produit le 10 novembre 2015 l'arrêt rendu le 9 octobre 2015 par la CDAP (pièce n° 1). Cette pièce nouvelle, également postérieure à l'audience de jugement précitée, est recevable. Les pièces n os 2 et 5 (lettres adressés au SELT par le conseil des appelants les 16 novembre 2011 et 9 janvier 2013 et déterminations adressées le 16 juin 2014 à la CDAP par le conseil des appelants) sont en revanche antérieures à l'audience de jugement. Dans la mesure où les appelants ne démontrent pas qu'ils n'ont pas pu les produire devant l'autorité inférieure, pas plus qu'ils ne motivent les raisons qui les rendraient admissibles selon eux, elles sont irrecevables. Quant aux pièces n os 3 à 4 (observations adressées le 23 mai 2014 à la CDAP et procès-verbal de l'audience du 28 avril 2014 de cette cour), elles figurent déjà au dossier de première instance. 3. 3.1 Dans un premier grief, les appelants invoquent une constatation inexacte des faits et requièrent que l'état de fait soit complété sur trois points selon eux essentiels, à savoir que les immeubles existants ont été régulièrement entretenus, que la bailleuse s'est dotée d'un code de conformité, ce qui ne serait pas sans incidence sur la validité des congés à la lumière du principe de la bonne foi, et que des éléments ressortant de la procédure liée aux permis de construire soient retenus. 3.2 Dès lors que le niveau d'entretien du bâtiment n'est pas dépourvu de pertinence dans l'examen du caractère abusif ou non des congés signifiés au motif de travaux d'envergure (notamment au vu de l'obiter dictum du Tribunal fédéral cité par les appelants et ressortant de l'arrêt 4A_503/2013 du 5 mars 2014, consid. 4.3., selon lequel « La volonté déclarée d'entreprendre des travaux qui ne sont objectivement pas nécessaires peut éventuellement être l'un des indices que le motif invoqué n'est pas le vrai motif »), l'état de fait établi dans le cadre de l'appel tient compte des éléments dûment allégués et établis par les appelants en lien avec la rénovation de l'immeuble en 1978 et 1989 (cf. allégués n os 37 ss de la demande du 21 décembre 2012 de A.V. _____ et B.V. _____ et allégués n os 30 ss de la demande du 21 décembre 2012 de R. _____ et U. _____, pièces E à G du bordereau du même jour). Dans la mesure où la cause résultant de la résiliation du garage-box de N. _____ a été jointe le 13 septembre 2013 à la cause portant sur la résiliation des baux des autres appelants, il peut être fait abstraction de ce que l'appelant N. _____ n'a rien allégué quant à l'entretien de l'immeuble. Quant au code de conformité auquel serait soumise l'intimée et dont se prévalent les appelants (cf. allégués n os 62 ss des demandeurs B.V. _____ et n os 55 des demandeurs R. _____ et U. _____, pièces J et K du bordereau), il n'y a pas lieu de détailler en fait son contenu : d'une part, ce code a pour vocation de détailler les règles de

conduite essentielles des collaborateurs du groupe, soit de régir les activités de la société à l'interne ; il n'engage pas en tant que telle la responsabilité de la société à l'externe, a fortiori sous l'angle du droit du bail ; au surplus, la violation avancée dudit code de conformité est invoquée sous l'angle de la violation des règles de la bonne foi par l'intimée dans le cadre des résiliations litigieuses, de sorte que c'est dans ce contexte et sous l'angle de l'art. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) que seront examinées les violations imputées à l'intimée. Enfin, s'agissant des griefs invoqués par les appelants dans le cadre de la procédure de recours contre les permis de construire délivrés le 22 mai 2013 par la Municipalité de Pully (cf. recours adressé le 24 juin 2013 à la CDAP et observations du 23 mai 2014 à la même autorité, pièces 1 et 4 du bordereau du 29 octobre 2014 produit en vue de l'audience du 3 novembre 2014 du Tribunal des baux), il n'en sera pas tenu compte dans la procédure d'appel, les faits invoqués à cet égard s'avérant irrelevants pour la résolution du présent litige, comme on le verra sous considérant 4.2.4 ci-dessous.

4. Les appelants invoquent la protection contre les congés abusifs. Ils soutiennent en substance que les résiliations de leurs contrats de bail à loyer seraient contraires à la bonne foi et en demandent l'annulation conformément aux art. 271 et 271a CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220).

4.1 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). Tel est le cas lorsque le congé ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection et qu'il apparaît ainsi purement chicanier. Le seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire n'est pas suffisant ; il faut une disproportion crasse entre l'intérêt du preneur au maintien du contrat et l'intérêt du bailleur à y mettre fin. En règle générale, l'absence d'intérêt digne de protection du bailleur est également admise lorsque la motivation du congé, demandée par le locataire, est lacunaire ou fautive. Pour juger de la validité de la résiliation, il faut se placer au moment où celle-ci a été notifiée (ATF 138 III 59 consid. 2.1 et les arrêts cités). Dans un arrêt de principe rendu en 2008 (ATF 135 III 112), le Tribunal fédéral a jugé qu'une résiliation de bail en vue de vastes travaux d'assainissement de l'objet loué ne contrevient pas aux règles de la bonne foi. Il en va ainsi même si le locataire se dit prêt à rester dans l'appartement durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent, car sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. La résiliation est critiquable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, par exemple en cas de réfection des peintures ou lors de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de façade ou un agrandissement des balcons. Dans la cause ayant donné lieu à cet arrêt, le bailleur avait détaillé les travaux prévus dans une lettre jointe à l'avis de résiliation (arrêt précité point A et consid. 4.2). Par contre, le congé en vue de travaux de transformation ou de rénovation est abusif lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicable et que le bailleur n'obtiendra ainsi pas les autorisations nécessaires ; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu les autorisations nécessaires, ni même qu'il ait déposé les documents dont elles dépendent (TF 4A_210/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 et les arrêts cités ; cf. également ATF 136 III 190 consid. 4 p. 194 s.). La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est en principe l'affaire exclusive du propriétaire (ATF 135 III 112 consid. 4.2).

En règle générale, celui-ci est donc en droit d'entretenir et d'améliorer l'état de son immeuble comme bon lui semble et de procéder à des travaux d'entretien ou de rénovation même s'ils ne sont pas urgents ou absolument nécessaires. Le propriétaire n'est pas tenu d'attendre que les travaux de rénovation deviennent indispensables et urgents pour agir, la volonté déclarée d'entreprendre des travaux qui ne sont objectivement pas nécessaires pouvant éventuellement être l'un des indices que le motif invoqué n'est pas le vrai motif (TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.3) Lorsque le congé est motivé par une volonté réelle d'effectuer de lourds travaux de rénovation dont la nécessité est établie, il incombe au locataire de prouver que le bailleur se heurtera de façon certaine à un refus d'autorisation de la part des autorités administratives compétentes, respectivement de démontrer que le projet est objectivement impossible. A défaut, le congé est conforme à la bonne foi (TF 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.6, in MRA 2011 p. 59 ; cf. également TF 4P.274/2004 du 24 mars 2005 consid. 3.3, in mp 2005 p. 172, rés. in DB 2006 p. 40, suivi d'un commentaire de Laura Jacquemoud Rossari ; TF 4A_726/2012 du 30 avril 2013, c. 1.2). 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 p. 156 ; 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).

4.2 4.2.1 Les appelants reprochent aux premiers juges de n'avoir pas examiné le bien-fondé de l'autorisation de construire délivrée par l'autorité communale. Ils font valoir à cet égard que leur droit d'être entendus, réservé par l'art. 11 de la LDTR, aurait été violé dans le cadre de la procédure administrative et que le projet de la bailleuse serait surdimensionné, de sorte qu'il ne pourrait être autorisé. 4.2.2 Comme déjà relevé, la résiliation du bail motivée par des travaux futurs est contraire à la bonne foi lorsque le projet du bailleur ne présente pas de réalité tangible ou qu'il apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles de droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra assurément pas les autorisations nécessaires ; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire. Dans la présente cause, il s'agit uniquement d'examiner si les congés donnés en vue de vastes travaux de rénovation et transformation sont abusifs parce que, au moment où ils ont été donnés, l'autorisation par l'administration des travaux envisagés apparaissait de toute évidence exclue. Or, ainsi que le Tribunal fédéral a eu l'occasion de le souligner dans une affaire vaudoise dans laquelle était également invoquée l'incompatibilité du congé avec les règles de droit public, « la législation cantonale accorde un important pouvoir d'appréciation à l'administration pour autoriser des projets, pouvoir dont celle-ci fait largement usage selon ce que les locataires affirment eux-mêmes. En règle générale, il ne devrait donc guère être possible de prédire que l'administration, de toute évidence, refusera une autorisation au sens de la LDTR/VD » (ATF 140 III 496 consid. 4.1).

4.2.3 Les premiers juges ont retenu que les demandes de permis de construire du 19 janvier 2010 avaient suivi de quelques jours certaines des résiliations, tandis que d'autres étaient postérieures, et que les démarches de la bailleuse avaient été initiées plusieurs années auparavant, lorsqu'elle avait confié à un bureau d'architectes une étude de faisabilité dont l'objectif devait être l'optimisation du potentiel constructible en maintenant les immeubles actuels et/ou en créant de nouveaux immeubles. Ainsi, l'étude du bureau

d'architecture [...] du 11 juillet 2007 décrivait six variantes comportant ou non la démolition, respectivement la rénovation des deux immeubles existants, ainsi que, pour chacune d'elles, une description détaillée et une estimation de coût. Il ressortait également des plans établis par l'architecte les 15 septembre et 17 novembre 2009 que la variante choisie consistait déjà en le maintien et la rénovation des immeubles existants, avec construction d'un troisième immeuble. Ainsi au jour de la notification des résiliations litigieuses, le projet de rénovation de la bailleresse était tangible et à un stade déjà avancé.

4.2.4 Ces éléments sont établis par les pièces au dossier et ne sont au demeurant pas contestés par les appelants. A juste titre, les premiers juges en ont déduit que les travaux envisagés avaient un caractère tangible et se trouvaient à un stade déjà avancé. Il faut en outre rappeler ici que la délivrance de l'autorisation de construire n'est pas une condition de validité du congé (arrêt 4A_210/2014, déjà cité). C'est donc à mauvais escient que les appelants reprochent aux premiers juges de ne pas s'être substitués à l'appréciation de l'autorité judiciaire en matière administrative appelée à juger du bien-fondé du permis de construire délivré par la Municipalité de Pully. Il n'y a donc pas lieu d'entrer plus avant sur les griefs ressortant du droit public soulevés par les appelants, si ce n'est pour préciser que ces griefs n'ont pas été entendus à ce stade de la procédure administrative, désormais pendante devant le Tribunal fédéral après la délivrance du permis de construire, puis le rejet par la CDAP des recours dirigés contre cette décision. Sous cet angle, le grief tiré d'une violation de l'art. 271 al.1 CO se révèle mal fondé.

4.3 4.3.1 Se fondant sur l'analyse des travaux effectuée par l'administration cantonale dans le cadre de l'autorisation requise en vertu de la LDTR, les appelants contestent ensuite que les travaux de rénovation invoqués à l'appui des congés litigieux répondent à une véritable nécessité au vu de l'entretien régulier des immeubles concernés par les travaux. Ils font valoir que la réelle motivation de la bailleresse, que celle-ci aurait déguisée contrairement aux règles de la bonne foi, serait l'opportunité d'accroître le rendement locatif des immeubles concernés. A l'appui de cette dernière assertion, les appelants invoquent une lettre du 7 août 2015 du conseil de la bailleresse en réponse à une demande de baisse formée notamment par certains des appelants, à laquelle la bailleresse a opposé une fin de non-recevoir fondée sur les loyers usuels dans le quartier et a insisté sur le caractère particulièrement bas des loyers en cause, a fortiori pour la localité de Pully.

4.3.2 La résiliation du bail motivée par des travaux futurs n'est pas contraire aux règles de la bonne foi lorsque la présence du locataire serait susceptible d'entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux. Savoir si tel est le cas dépend des travaux envisagés. La validité du congé suppose ainsi qu'au moment de la résiliation du bail, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux. C'est pourquoi le Tribunal fédéral a déjà admis qu'un congé en vue d'une rénovation importante contrevient aux règles de la bonne foi lorsqu'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés et de déterminer si ceux-ci nécessitent que le bâtiment soit vidé de ses locataires (arrêts 4A_425/2009 du 11 novembre 2009 consid. 3.2.2 ; 4A_518/2010 du 16 décembre 2010 consid. 2.4.2). En outre, faute de renseignements suffisamment précis, le locataire n'est pas en mesure de se faire une idée sur la réalité des intentions du bailleur et sur la gêne que sa présence entraînerait pour l'exécution des travaux envisagés ; or, il a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès et de décider en connaissance de cause, dans les trente jours suivant la réception de la résiliation (art. 273 al. 1 CO), s'il entend procéder (art. 271 al. 2 CO) (ATF 140 III 496, déjà cité, consid. 4.2.2.).

La volonté déclarée d'entreprendre des travaux qui ne sont objectivement pas nécessaires peut éventuellement être l'un des indices que le motif invoqué n'est pas le vrai motif, ce qu'il appartient le cas échéant à la partie locataire d'invoquer et de démontrer, le cas échéant avec la collaboration de la partie bailleuse (TF 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.3.).

4.3.3 Les premiers juges ont relevé que des informations précises avaient été fournies par la bailleuse dans le courrier accompagnant les résiliations litigieuses, de sorte que les locataires avaient pu évaluer la réalité des intentions de la bailleuse et la gêne que leur présence entraînerait dans l'exécution des travaux. Puis ils ont retenu sur la base de la décision de la Centrale des autorisations CAMAC du 11 avril 2011 que les travaux prévus impliqueraient notamment le remplacement des agencements de cuisine, la restructuration des salles d'eau, la pose d'une isolation intérieure en retrait des murs de façade – seule praticable au vu du recensement architectural des immeubles prohibant une isolation extérieure – ainsi que le remplacement et la remise aux normes des installations techniques de l'immeuble (électricité, conduites d'eau et ascenseurs). D'expérience, les premiers juges ont considéré que de tels travaux réduiraient considérablement l'usage des locaux loués dès lors que la cuisine et les sanitaires ne seront plus disponibles et que l'isolation des murs intérieurs nécessiterait de vider toutes les pièces des appartements. Le maintien des locataires dans les appartements entraînerait des difficultés techniques et organisationnelles, donc un allongement de la durée du chantier et un surcoût, que le fait de procéder par étapes (un immeuble, un étage ou une colonne de chute après l'autre) ne permettrait pas de pallier entièrement. La juridiction de première instance a ainsi retenu que la présence des locataires pendant la durée des travaux compliquerait considérablement leur exécution, de sorte que l'évacuation des locataires était justifiée.

4.3.4 L'argument des appelants selon lequel les travaux projetés ne seraient pas nécessaires n'est pas en soi pertinent pour juger de la validité du congé motivé par lesdits travaux, le propriétaire conservant sur le principe la mainmise sur l'opportunité d'entretenir son immeuble, avec quelle régularité et de quelle manière. En particulier, il n'est pas tenu d'attendre un état de dégradation tel que les travaux apparaissent indispensables ou urgents (cf. TF 4A_126/2012 et 4A_503/2013, précités). Cependant, sous l'angle de la bonne foi, des travaux qui ne seraient objectivement pas nécessaires peuvent constituer un indice de la volonté de dissimuler le motif réel du congé. Compte tenu de l'entretien dont a bénéficié l'immeuble, en particulier en 1989 (réfection du toit, des façades et des fenêtres, notamment) et dont se prévalent les appelants, pièces à l'appui, il convient dès lors d'examiner si les travaux invoqués à l'appui du congé sont objectivement justifiables. Les travaux en question – dont les appelants contestent qu'ils soient nécessaires – sont motivés par la nécessité de procéder à l'isolation interne des bâtiments avec effet sur la surface totale louée, ceux-ci impliquant la réduction de la quasi-totalité des surfaces intérieures, la réfection complète des colonnes d'alimentation et évacuation (colonnes de chute) nécessitant l'ouverture des murs, parois et dallages d'étages, le réaménagement et équipement complet des salles d'eau, cuisines comprises, la modification de la typologie de certains objets loués (appartements créés en lieu et place de chambres indépendantes ou de tel ou tel studio), ainsi que la démolition des garages et le déplacement des places de parc extérieures, au profit d'un parking souterrain surmonté d'un troisième et nouvel immeuble. L'analyse du SELT effectuée dans le cadre de l'autorisation requise en vertu de la LDTR constate que nonobstant l'existence d'une enveloppe saine du bâtiment – apparemment constituée d'un mur porteur extérieur, d'un espace vide et d'un galandage intérieur – et de la présence de fenêtres récentes munies de doubles vitrages, le bilan thermique des bâtiments est en-dessous des normes SIA actuelles et que la seule façon

d'améliorer ledit bilan est de procéder à une isolation des façades. L'économie d'énergie induite par cette isolation supplémentaire est chiffrée à 57,2 % pour l'immeuble sis avenue [...] et à 52,4 % pour l'immeuble sis au numéro [...] de la même avenue. Le SELT constate également la nécessité, pour isoler l'immeuble depuis l'intérieur, d'enlever les galandages actuels, de poser une isolation contre le mur porteur extérieur, puis de poser un nouveau doublage intérieur, ce qui suppose une diminution de l'espace habitable intérieur ainsi que la nécessité de déposer les appareils et équipements, y compris les armoires murales intérieures. En ce cas, il est raisonnable d'actualiser les équipements, au demeurant vétustes, le surcoût par rapport à la dépose/repose des anciens équipements étant minime ; la pose d'équipements contemporains suppose cependant une redistribution des zones humides en raison de l'exiguïté des locaux actuels. L'analyse du SELT confirme également que ni les installations électriques, ni les ascenseurs, ne sont conformes aux normes actuelles, de sorte que leur mise en conformité s'impose ; il en va de même des conduites des eaux usées, qui sont en mauvais état, de sorte que des travaux de remise en état sont nécessaires. En conclusion, le SELT a autorisé les travaux et ordonné une mesure de contrôle des loyers sur dix ans, au motif prépondérant que la restructuration des zones techniques était admissible compte tenu de l'amélioration escomptée du bilan thermique et énergétique des deux immeubles. Il résulte de ce qui précède que les travaux effectivement projetés et soumis à l'enquête publique par la bailleresse en janvier 2010 correspondent aux travaux mentionnés dans leurs grandes lignes dans le courrier d'accompagnement des résiliations litigieuses et que ces travaux sont utiles sous l'angle de l'amélioration du bilan thermique et énergétique des deux immeubles. Cette amélioration est en outre loin d'être négligeable, puisqu'elle est estimée à 52,4 % au moins. L'amélioration énergétique suppose cependant une intervention sur l'enveloppe intérieure du bâtiment qui implique la dépose des équipements, dont la repose ne fait pas de sens sous l'angle économique. Enfin, une lettre du 2 novembre 2009 de la Division Patrimoine du Service Immeuble, Patrimoine et Logistique atteste de ce que l'isolation des façades par l'extérieur n'est pas possible au vu de la qualité architecturale des façades, ce qui légitime la démarche d'isolation par l'intérieur. En outre, des travaux sont nécessaires au plan de la réfection des conduites d'eau usées et de la remise aux normes de l'installation électrique et des ascenseurs. Sous l'angle temporel, il faut encore relever qu'au moment des résiliations litigieuses, les travaux présentaient déjà un caractère tangible (cf. consid. 4.2.3 et 4.2.4 supra), l'analyse du SELT ne venant que confirmer la pertinence du projet détaillé par la bailleresse dans la motivation des congés après que la faisabilité du projet avait été confirmée par un bureau d'architecture et l'impossibilité d'intervenir sur l'enveloppe extérieure du bâtiment confirmée par la Division Patrimoine du Service Immeuble, Patrimoine et Logistique. Il s'ensuit que sous l'angle de la nécessité de procéder aux travaux projetés, les congés donnés aux locataires sont conformes à la bonne foi, de sorte que ce grief des appelants sera également rejeté.

4.4
4.4.1 Les appelants contestent que les travaux en question nécessitent leur départ. Ils soutiennent que la mise en conformité des portes palières, de même que la modernisation des ascenseurs, l'assainissement du réseau d'eau et la mise en conformité des installations électriques ne constitueraient pas de vastes travaux d'assainissement nécessitant l'expulsion des locataires. Quant au bilan énergétique insuffisant des immeubles pris en compte par le SELT pour délivrer l'autorisation spéciale requise selon la LDTR, les appelants font valoir que cette question, essentiellement de nature administrative, ne serait pas suffisante pour contourner les règles strictes de la LDTR et doit échapper au pouvoir de cognition du juge civil.

4.4.2 A teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être introduit par un acte écrit et

motivé. L'appelant a ainsi le fardeau d'expliquer les motifs pour lesquels la décision attaquée doit être annulée et modifiée, par référence à l'un et/ou l'autre des motifs prévus à l'art. 310 CPC (TF 4A_659/2011 du 7 décembre 2011, in SJ 2012 I 131 consid. 3; Jeandin, op. cit., n. 3 ad art. 311 CPC). L'instance supérieure doit pouvoir comprendre ce qui est reproché au premier juge sans avoir à rechercher les griefs par elle-même, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces au dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; 140 III 86 consid. 2). Le renvoi aux moyens soulevés en première instance ne satisfait pas aux exigences de motivation de l'art. 311 CPC (TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; TF 5A_290/2014 du 1^{er} septembre 2014 consid. 3.1).

4.4.3 Dans la mesure où les appelants substituent leur propre appréciation à la motivation des premiers juges sans dire en quoi celle-ci serait déficiente, injustifiée ou insoutenable, ils ne satisfont pas à l'exigence de motivation qui leur incombe à teneur de l'art. 311 al. 1 CPC, de sorte que ce grief est irrecevable pour ce motif déjà. Au surplus, à supposer recevable, cet argument devrait également être rejeté. Les appelants prétendent en effet vérifier pour chaque poste des travaux, pris isolément, si celui-ci exige le départ des locataires, et, dans la négative, entendent en déduire le caractère mensonger du motif de congé invoqué. D'une part, une telle démarche intellectuelle est incompatible avec la réalité d'un chantier de construction qui privilégie certaines options constructives en fonction de contraintes légales ou réglementaires, organisationnelles, de technique constructive et de rationalité du temps d'intervention et des coûts. Or à cet égard, le fait que l'isolation extérieure des bâtiments ne soit pas autorisée conditionne la nature et l'ampleur de l'intervention de la bailleresse (cf. consid. 4.3.4. ci-dessus). D'autre part et surtout, une telle démarche n'est pas conforme à la jurisprudence fédérale en matière de congé motivé par des travaux de rénovation, qui ne vise, sous l'angle de l'art. 271 al. 1 CO, à sanctionner que le congé donné pour un motif dépourvu de justification objective au point que le motif invoqué apparaît n'être qu'un prétexte. Comme l'ont retenu à juste titre les premiers juges, la démarche constructive de la bailleresse implique une intervention importante à l'intérieur des locaux loués, manifestation constitutive non seulement d'une réduction de l'usage de ceux-ci, mais aussi, sous l'angle du déroulement des travaux, de difficultés organisationnelles accrues assorties d'un surcoût en cas de maintien des locataires dans les locaux. Or, conformément à la jurisprudence en la matière (ATF 135 III 112 consid. 4 et 140 III 496 consid. 4, déjà cités), de telles contraintes légitiment le choix, qui est celui de la partie bailleresse en l'occurrence, de résilier les baux avant d'entreprendre des travaux d'envergure sur les locaux loués, étant rappelé que selon le Tribunal fédéral, la résiliation n'est critiquable que s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, comme dans le cas de travaux de réfection des peintures ou de travaux extérieurs. L'argument des appelants selon lequel les travaux ne seraient objectivement pas indispensables et constitueraient un indice du caractère mensonger du motif de congé invoqué doit donc être rejeté. Au contraire, le motif du congé résidant dans la volonté de rénover l'immeuble est établi, la fin de non-recevoir opposée par la bailleresse à la demande de baisse de loyer formée par certains des appelants ne suffisant pas à renverser cette appréciation, s'agissant au surplus de deux problématiques différentes.

4.5 Les appelants se prévalent encore du code de conformité du groupe [...], que l'intimée aurait enfreint, contrairement aux règles de la bonne foi, par le fait de n'avoir pas proposé aux locataires d'aide pour se reloger, ni proposé de conclure de nouveaux baux à l'issue des travaux, ni avoir recherché de solutions alternatives permettant le maintien des locataires

dans l'immeuble durant les travaux. Cet argument est manifestement infondé, quel que soit le contenu du code de conduite invoqué, qui ne paraît d'ailleurs avoir été édicté qu'à usage interne. La jurisprudence fédérale citée supra (cf. consid. 4.4.3) n'exige en effet pas de la partie bailleuse qu'elle contribue au relogement des locataires, ni qu'elle recherche toutes les solutions permettant leur maintien dans les locaux durant les travaux. Au contraire, le Tribunal fédéral a expressément relevé que le congé donné en vue de l'exécution de travaux d'envergure ne doit pas être invalidé du seul fait que le locataire se dit prêt à rester dans les locaux nonobstant les travaux, car c'est l'affaire du bailleur de déterminer la manière et l'ampleur de la rénovation, bailleur qui peut avoir un intérêt légitime à résilier les baux pour exécuter les travaux rapidement et à moindre coût plutôt que de rallonger leur durée d'exécution et de devoir prendre en considération une réduction de loyer (ATF 135 III 112, sp. 120, consid. 4.2). Quant à la proposition qui eût dû être faite aux locataires de conclure de nouveaux baux, le Tribunal fédéral a jugé que si un congé peut s'avérer abusif du fait que le bailleur a résilié le contrat alors qu'il avait la garantie que le locataire irait se loger ailleurs pendant les travaux, l'engagement du locataire devait avoir été pris – outre qu'il doit avoir été formulé sérieusement et non sous forme de vague promesse – avant la résiliation, un tel engagement ultérieur n'étant pas susceptible de transformer un congé licite en un congé abusif (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 4.2 ; 4A_503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.3). Les appelants ne prétendant ni ne démontrant pas avoir pris un tel engagement avant les résiliations les concernant, ils ne sauraient exiger rétrospectivement l'annulation des congés au motif qu'ils seraient prêts à conclure de nouveaux baux. 4.6 Il résulte de ce qui précède que les résiliations contestées par les appelants ne contreviennent pas aux règles de la bonne foi et sont donc valables. La jugement querellé a statué sur les prolongations maximales susceptibles d'être accordées aux appelants, qui sont toutes désormais échues, et a d'ores et déjà ordonné la restitution des locaux, le cas échéant par voie d'exécution forcée, dans un délai de trente jours dès jugement définitif et exécutoire, de sorte que les appelants doivent s'attendre à évacuer prochainement les locaux. 5. En conclusion, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'748 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge des appelants, qui succombent (art. 106 al. 1 CPC), solidairement entre eux (art. 106 al. 3 CPC). L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer sur l'appel, il n'y a pas lieu de lui allouer de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.