

Annulation du congé-
rénovation faute de
renseignements suffisants
par le bailleur

Art. 253a al. 1, 271 al. 1,
271a al. 1 let. a et b et
273 CO ; 2 al. 1 et 2 CC ;
97 al. 1, 105 al. 2 LTF ;
9 Cst.

Le bailleur peut **résilier le bail pour transformer ou rénover les locaux** afin d'en augmenter la valeur ; le congé n'est **annulable que si la présence du locataire dans les locaux ne compliquerait pas ou peu les travaux** ; une **appréciation de l'ampleur des travaux** est nécessaire ; si elle est impossible **faute de renseignements suffisants**, le **congé est annulable** ; en outre, le locataire doit recevoir des informations suffisantes du projet pour pouvoir **évaluer la réalité des intentions du bailleur** ; **en l'espèce**, même si le logement a été loué plus de 30 ans sans travaux de rénovation, le bailleur s'est contenté d'annoncer une rénovation complète aux standards actuels ; cette annonce est trop générale et ne permet pas au locataire d'apprécier le sérieux du projet ni d'évaluer la possibilité de demeurer sur place durant les travaux ; un descriptif plus détaillé est indispensable ; en outre, l'annonce est intervenue peu de jours seulement avant l'échéance du délai de contestation ; cela étant, le congé est annulé (c. 2-5).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

E.B. et F.B.,
recourants,

contre

A.Z. et B.Z.,
C.Z. et D.Z.,

tous représentés par Me Isabelle Salomé Daïna,
demandeurs et intimés.

Objet

bail à loyer; résiliation

recours contre l'arrêt rendu le 29 juillet 2014 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits :

A.

Dès le 1^{er} avril 1979, F.B. a pris à bail un appartement de quatre pièces avec hall dans un bâtiment d'habitation sis à Lausanne. E.B. est plus tard devenu lui aussi locataire. Une place de stationnement intérieure est également prise à bail depuis le 1^{er} octobre 1989. Les loyers des deux objets loués ont été régulièrement augmentés ou diminués selon l'évolution du contexte économique. Depuis le 1^{er}

juillet 2011, le loyer mensuel de l'appartement s'élève à 1'356 fr., frais accessoires compris; les locataires avaient demandé une diminution le 30 décembre 2010.

Le 24 février 2011, les bailleurs A.Z. et C.Z. ont résilié les deux contrats avec effet au 30 juin 2012. Par lettre du 22 mars 2011, ils ont exposé leur intention de procéder à une rénovation complète de l'appartement et de l'élever aux standards actuels, puis de le ré-offrir sur le marché locatif aux conditions de ce marché. Ils ont également exposé que dans le même quartier, seuls dix pour cent des logements étaient loués à un prix inférieur à 180 fr. par an et par mètre carré, et que celui de l'appartement concerné n'excédait pas 150 fr. par an et par mètre carré.

Les copropriétaires ont alors résilié les baux de cinq autres appartements loués dans le même bâtiment ou dans le bâtiment voisin, et fait état de la même intention. Un sixième bail a été résilié un mois plus tard.

Les locataires ont saisi l'autorité de conciliation compétente afin de contester le congé. L'essai de conciliation n'a pas abouti et l'autorité a annulé le congé par proposition de jugement du 24 juin 2011.

B.

Les bailleurs se sont opposés à la proposition de jugement. Le 13 septembre 2011, ils ont conjointement ouvert action contre E.B. et F.B. devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Le tribunal était requis de constater la validité des congés signifiés le 24 février 2011; les défendeurs devaient être condamnés à restituer l'appartement le 30 juin 2012 ou à l'expiration d'un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire.

Les défendeurs ont conclu à l'annulation des deux congés.

Pendant l'instance, le 17 décembre 2011, les copropriétaires ont fait donation de la nue-propriété pour demeurer usufruitiers des immeubles avec leurs épouses B.Z. et D.Z.; depuis, celles-ci sont également parties au procès en qualité de demanderesse.

Le tribunal s'est prononcé le 16 juillet 2013 par un jugement dont il a communiqué l'expédition motivée le 28 janvier 2014; il a annulé les congés.

Les demandeurs ont appelé du jugement et présenté des conclusions correspondant à celles de leur demande en justice. La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 29 juillet 2014; réformant le jugement, elle a constaté la validité des congés signifiés aux défendeurs et prolongé les contrats pour une durée de quatre ans, venant à échéance le 30 juin 2016.

C.

Agissant par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent le Tribunal fédéral d'annuler les congés.

Les demandeurs concluent au rejet du recours, dans la mesure où celui-ci est recevable.

Les défendeurs ont spontanément déposé une réplique.

Considérant en droit :

1.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont en principe satisfaites, notamment à raison de la valeur litigieuse.

2.

La contestation porte sur l'annulation des congés signifiés le 24 février 2011.

Aux termes de l'art. 271 al. 1 CO, la **résiliation** d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est **annulable** lorsqu'elle **contrevient aux règles de la bonne foi**. Cette disposition protège le locataire, **notamment, contre le congé purement chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte**. Le locataire est **aussi protégé en cas de disproportion grossière des intérêts en présence**; il l'est également lorsque **le bailleur use de son**

droit de manière inutilement rigoureuse ou adopte une attitude contradictoire. La protection ainsi conférée procède à la fois du principe de la bonne foi et de l'interdiction de l'abus de droit, respectivement consacrés par les al. 1 et 2 de l'art. 2 CC; **il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit « manifeste » aux termes de cette dernière disposition** (ATF 120 II 105 consid. 3 p. 108; 120 II 31 consid. 4a p. 32; voir aussi ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 p. 61/62).

Selon l'**art. 271a al. 1 let. a CO**, parmi d'autres cas spécialement énumérés par cette disposition, le congé est annulable lorsqu'il est **donné par le bailleur parce que le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions fondées sur le bail**. Cette disposition vise à permettre au locataire d'exercer librement ses droits - par exemple, réclamer la diminution d'un loyer suspect de procurer un rendement excessif (Peter Burkhalter et al., *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011, n° 11 ad art. 271a CO; David Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, n° 5.2.3 p. 740) - sans avoir à craindre un congé en représailles. **Il incombe au locataire de prouver qu'il existe un rapport de cause à effet entre la prétention qu'il a élevée et la résiliation. Le bailleur a le droit d'apporter la contre-preuve en démontrant que le congé répond à un autre motif.** Le juge constate alors le véritable motif du congé selon l'impression objective qui résulte de toutes les circonstances; **le congé-représailles est d'autant plus vraisemblable qu'il survient plus rapidement après que le locataire a élevé une prétention** (Burkhalter et al., op. cit., n° 13 ad art. 271a CO; Lachat, op. cit., n° 5.2.4 p. 740/741, avec références à d'autres auteurs).

Aux termes de l'**art. 271a al. 1 let. b CO**, le congé est aussi annulable lorsqu'il est donné par le bailleur **dans le but d'imposer au locataire une modification unilatérale du contrat ou une adaptation du loyer. Le congé visé dans cette seconde hypothèse doit se trouver en rapport direct avec une majoration de loyer**, en ce sens que le locataire soit placé en fait dans une situation de contrainte, devant l'alternative de quitter les locaux ou de payer un loyer plus élevé. **Il importe peu que le contrat soit résilié avant ou après une augmentation du loyer**, pour autant que les démarches du bailleur aient pour effet de placer le locataire dans cette situation de contrainte (ATF 115 II 83 consid. 2c p. 86, concernant une disposition actuellement remplacée par l'art. 271a al. 1 let. b CO).

Par l'effet de l'art. 253a al. 1 CO, la protection ainsi conférée au locataire de locaux d'habitation ou de locaux commerciaux s'étend également au bail d'une place de stationnement dont l'usage est cédé avec celui des locaux (ATF 125 III 231 consid. 2a p. 233).

3.

La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté (ATF 140 III 496 consid. 4.1 p. 497; 138 III 59 consid. 2.1 i.f. p. 62; 109 II 153 consid. 3b p. 156). En élucider le motif relève de la constatation des faits (ATF 136 III 190 consid. 2 p. 192; 115 II 484 consid. 2b p. 486), de sorte que, sous réserve du contrôle restreint prévu par les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF, ce point échappe à l'examen du Tribunal fédéral. Les déductions opérées ou à opérer sur la base d'indices - tels que des faits postérieurs au congé, propres à en dénoter rétrospectivement le motif (cf. arrêts 4A_155/2013 du 21 octobre 2013, consid. 2.3, et 4A_623/2010 du 2 février 2011, consid. 2.4) - relèvent elles aussi de la constatation des faits (ATF 117 II 256 consid. 2b p. 258; 136 III 486 consid. 5 p. 489; 128 III 390 consid. 4.3.3 in fine p. 398).

Les art. 97 al. 1 et 105 al. 2 LTF habilite le Tribunal fédéral à compléter ou rectifier même d'office les constatations de fait qui se révèlent manifestement inexacts, c'est-à-dire arbitraires aux termes de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 137 I 58 consid. 4.1.2 p. 62; 133 II 249 consid. 1.1.2 p. 252). La partie recourante est autorisée à attaquer des constatations de fait ainsi irrégulières si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). Il lui incombe alors d'indiquer de façon précise en quoi les constatations critiquées sont contraires au droit ou entachées d'une erreur indiscutable; à défaut, le grief est irrecevable (ATF 133 II 249 consid. 1.4.3 p. 254; voir aussi ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266; 136 II 489 consid. 2.8 p. 494). Au reste, en vertu de l'art. 105 al. 1 LTF, le Tribunal fédéral est lié par les constatations de l'autorité précédente. Sur la base d'une discussion des éléments d'appréciation qu'elle a jugés topiques, la Cour d'appel

retient que les bailleurs ont résilié les deux contrats pour le motif indiqué par eux dès le 22 mars 2011, c'est-à-dire pour procéder à une rénovation complète de l'appartement et, ensuite, le ré-offrir sur le marché locatif aux conditions actuelles de ce marché. Il s'agit d'une constatation de fait qui lie le Tribunal fédéral.

Les défendeurs, eux, se plaignent notamment de congés-représailles consécutifs à leur demande de baisse du loyer présentée le 30 décembre 2010. Ils arguent aussi de congés-contrainte destinés à les inciter à accepter une hausse de loyers. Ils discutent de manière quelque peu confuse divers éléments de fait qu'ils tirent aussi des relations des bailleurs avec d'autres locataires dont les contrats ont été résiliés à la même époque. Rien de tout cela n'est apte à mettre en évidence une erreur certaine et indiscutable dans la décision attaquée; les arguments ainsi avancés sont irrecevables au regard de l'art. 97 al. 1 LTF et de la jurisprudence précitée. Dans son contrôle de la validité des congés, le Tribunal fédéral doit plutôt s'en tenir rigoureusement au motif constaté par la Cour d'appel.

4.

L'art. 271 al. 1 CO laisse en principe subsister le droit du bailleur de résilier le contrat dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts; le bailleur peut ainsi légitimement vouloir se procurer un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 3 in fine p. 194). En particulier, le bailleur peut **légitimement vouloir une transformation ou rénovation très importante des locaux loués afin d'en augmenter la valeur.** Une opération de grande ampleur, comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, salles de bains et autres installations, et le renouvellement des sols et revêtements muraux, peut nécessiter la restitution des locaux par leur locataire et, par conséquent, la résiliation du bail. La résiliation se justifie aussi lorsque le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront, quand sa présence serait de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de l'entreprise. La résiliation n'est alors pas contraire aux règles de la bonne foi.

Ce congé est annulable uniquement s'il apparaît que la présence du locataire ne compliquerait pas les travaux, notamment en cas de rénovation moins importante, **ou ne les compliquerait que de manière insignifiante.** Il est donc nécessaire **d'apprécier l'importance des travaux envisagés** et de déterminer s'ils nécessitent que le bâtiment ou les locaux en cause soient vidés de leurs occupants; **le congé est annulable si cette appréciation est impossible faute de renseignements suffisants.** **Le locataire a le droit d'obtenir du bailleur une motivation qui lui permette d'apprécier ses chances de contester le congé avec succès; il doit notamment recevoir, en cas de projet de transformation, des informations suffisamment précises pour qu'il puisse évaluer la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux** (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 p. 499; 135 III 112 consid. 4.2 p. 119).

5.

A l'appui du recours en matière civile, les défendeurs se plaignent de congés contraires aux règles de la bonne foi. Ils affirment qu'à l'époque des congés, il n'existait même pas une simple ébauche des travaux futurs, et moins encore un projet élaboré. Ils ajoutent que le projet de rénovation n'a même pas été rendu vraisemblable lors de l'audience de conciliation à laquelle ils ont pris part le 1^{er} juin 2011.

Il n'est pas constaté que les défendeurs aient reçu une quelconque information concernant le projet de « rénovation complète » qui est censé justifier les congés litigieux. Ce projet ne leur a d'ailleurs été annoncé que près d'un mois après les congés. Selon l'argumentation développée dans la réponse au recours, il résulte du seul fait que l'appartement a été loué durant plus de trente ans - dès 1979 - que sa rénovation complète nécessite impérieusement le départ de ses habitants. Les demandeurs se réfèrent à un précédent qui concernait un appartement loué durant vingt-sept ans sans aucuns travaux de rénovation; le Tribunal fédéral a alors admis qu'un projet de rénovation comportant le remplacement des colonnes de chute et du réseau d'eau, la réfection complète de la cuisine et de la

salle de bain, la mise aux normes de l'installation électrique, la peinture de tout l'appartement et la vitrification du parquet justifiait la résiliation du contrat (arrêt 4A_126/2012 du 3 août 2012, consid. 2.4).

Dans la présente affaire, la juridiction cantonale s'est bornée à constater un projet de « rénovation complète » pour « adaptation aux standards actuels », sans consigner de manière plus détaillée les travaux à exécuter selon le projet des demandeurs; pour ce motif déjà, il n'est pas possible d'opérer une comparaison objective avec ce précédent. Surtout, le Tribunal fédéral n'a alors pas examiné si le locataire, à l'époque du congé, avait reçu du bailleur une information pertinente et suffisante car il n'a précisé que plus tard, dans un arrêt du 27 août 2014, les exigences que les règles de la bonne foi imposent à ce sujet (ATF 140 III 496 précité). Enfin, **même si le logement concerné a été loué très longtemps sans travaux de rénovation, la simple annonce d'une « rénovation complète pour élever l'appartement aux standards actuels » est trop générale; à elle seule, elle ne permet pas au locataire d'apprécier s'il existe réellement un projet de travaux ou si cette annonce n'est au contraire qu'un simple prétexte destiné à dissimuler un congé-représailles ou un congé-contrainte. Une pareille annonce ne met pas non plus le locataire en mesure d'évaluer concrètement les difficultés que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux; un descriptif plus détaillé est indispensable à cet égard aussi.**

Les défendeurs ont disposé d'un délai de trente jours, selon l'art. 273 al. 1 CO, pour contester les congés. Ils n'ont été avertis d'un projet de « rénovation complète pour élever l'appartement aux standards actuels » que peu de jours avant l'échéance de ce délai. Ils n'ont donc eu aucune possibilité d'évaluer en temps utile la réalité des intentions annoncées par les bailleurs, l'importance des travaux envisagés et la gêne que leur présence entraînerait dans leur exécution. Parce que les demandeurs se réfèrent à l'arrêt 4A_126/2012 précité, il se justifie de relever que les défendeurs n'ont pas davantage reçu l'occasion de proposer aux bailleurs, avant la réception des congés, d'évacuer l'appartement puis de le réintégrer après l'exécution des travaux (voir le consid. 4.2 dudit arrêt). Dans ces conditions, les congés ne répondent pas aux exigences imposées par les règles de la bonne foi; ils sont au contraire annulables au regard de l'art. 271 al. 1 CO.

Les demandeurs se prétendent en droit de résilier le contrat dans le seul but de relouer le logement sans exécution de travaux mais néanmoins à un prix plus élevé. Cette discussion est dépourvue de pertinence car le congé présentement litigieux n'a pas été motivé par la simple intention de relouer l'appartement dans l'état où il se trouvait. L'intention annoncée aux défendeurs puis constatée par la Cour d'appel portait au contraire sur une rénovation complète, suivie d'une nouvelle mise en location.

Le recours en matière civile se révèle fondé, ce qui entraîne la réforme de l'arrêt attaqué.

6.

A titre de parties qui succombent, les demandeurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le Tribunal fédéral. Les défendeurs ont procédé sans le concours d'un mandataire professionnel et il ne leur sera donc pas alloué de dépens.

Section Dispositif

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est admis, dans la mesure où il est recevable, et l'arrêt attaqué est réformé en ce sens que les congés signifiés aux défendeurs le 24 février 2011 sont annulés.

2.

Les demandeurs acquitteront un émolument judiciaire de 2'000 fr., solidairement entre eux.

3.

Il n'est pas alloué de dépens.

4.

La cause est renvoyée à la Cour d'appel civile pour statuer à nouveau sur les frais et dépens d'appel.

5.

Le présent arrêt est communiqué aux parties et au Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 25 juin 2015

Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin