

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**, 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, ce d'autant plus que des travaux à plus-value avaient été effectués en 2009 justifiant une hausse de loyer ; 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

A.,
représentée par Me César Montalto,
défenderesse et recourante,

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.

SectionFaits

Faits :

A.

Dès le 1^{er} juillet 1995, A. est devenue locataire d'un appartement de quatre pièces et demie dans un

bâtiment d'habitation sis à Lausanne; elle a alors repris un contrat de bail à loyer qui avait débuté en 1979.

Des travaux de rénovation, comprenant notamment la pose d'un carrelage à la salle de bains, la réfection complète d'un local avec douche et toilettes, et la réfection complète de deux pièces, ont été exécutés aux frais de A.Z. et C.Z., alors bailleurs et copropriétaires de l'immeuble, conformément à un avenant au contrat daté du 27 octobre 2008. La plus-value correspondante a entraîné une augmentation du loyer. Celui-ci a aussi été régulièrement augmenté ou diminué selon l'évolution du contexte économique. Depuis le 1^{er} juillet 2011, le loyer mensuel s'élève à 1'425 fr., frais accessoires compris; la locataire avait demandé une diminution le 28 janvier 2011.

Le 23 mars 2011, les bailleurs ont résilié le contrat avec effet au 30 juin 2012. Par lettre du 4 avril 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.

Un mois auparavant, les copropriétaires avaient résilié les baux de six autres appartements loués dans le même bâtiment ou dans le bâtiment voisin, et fait état de la même intention. Dans deux de ces appartements, après le départ de leurs habitants, les copropriétaires ont fait exécuter des travaux aux montants d'environ 83'800 et 86'800 francs.

A. a 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 A. devant le Tribunal des baux du canton de Vaud. Le tribunal était requis de constater la validité du congé signifié le 23 mars 2011; la défenderesse devait être condamnée à restituer l'appartement le 30 juin 2012 ou à l'expiration d'un délai de dix jours dès jugement définitif et exécutoire.

Parmi divers chefs de conclusions, la défenderesse a réclamé principalement l'annulation du congé et, subsidiairement, la prolongation judiciaire du contrat pour une durée de quatre ans.

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 demanderesses.

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 le congé.

Le tribunal a également annulé le congé signifié aux époux E.B. et F.B., locataires d'un autre appartement, dont la cause était jointe.

C.

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 du congé signifié à A. et prolongé le contrat pour une durée de quatre ans, venant à échéance le 30 juin 2016.

La Cour a également accueilli l'appel à l'encontre des défendeurs B.

La défenderesse A. est condamnée à la moitié des frais et dépens de l'appel; l'autre moitié est imputée aux défendeurs B.

D.

Agissant par la voie du recours en matière civile, la défenderesse A. requiert le Tribunal fédéral de confirmer le jugement du Tribunal des baux. Subsidiairement, elle réclame que sa part des frais et dépens d'appel soit répartie entre elle et les demandeurs.

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

SectionConsiderants

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 du congé signifié le 23 mars 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).

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 inexactes, 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. En l'espèce, la défenderesse soutient que le congé litigieux du 23 mars 2011 est un congé-représailles consécutif à sa demande de baisse du loyer présentée le 28 janvier 2011, à laquelle les bailleurs ont d'ailleurs donné suite. Elle fait état de déclarations du représentant des bailleurs devant l'autorité de conciliation, selon lesquelles les congés ont été adressés précisément aux locataires qui avaient demandé des diminutions de loyer. La défenderesse soutient que son congé est aussi un congé-contrainte tendant à imposer une hausse de loyer. Elle expose qu'en contrepartie de majorations importantes des loyers concernés, les bailleurs ont accepté de retirer deux des congés signifiés par eux à d'autres locataires, et renoncé à faire exécuter des travaux dans leurs appartements. La défenderesse fait aussi valoir que des travaux n'ont été effectivement accomplis que dans deux des logements restitués aux bailleurs par suite des congés; il faut prétendument en déduire que ces propriétaires n'avaient pas réellement l'intention de procéder à des réfections. 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 le contrat pour le motif indiqué par eux dès le 4 avril 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. La défenderesse propose inutilement sa propre discussion des indices en présence car ce procédé est inapte à mettre en évidence une erreur certaine et indiscutable dans la décision attaquée; l'argumentation ainsi développée est irrecevable au regard de l'art. 97 al. 1 LTF et de la jurisprudence précitée. Dans son contrôle de la validité du congé, 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.

Il est établi que des travaux ont déjà été exécutés après fin octobre 2009 dans l'appartement de quatre pièces et demi présentement concerné. Selon les constatations de la Cour d'appel, ces travaux ont surtout consisté dans la pose d'un carrelage à la salle de bains, la réfection complète d'un local avec douche et toilettes, et la réfection complète de deux pièces; **ils ont apporté à la chose louée une plus-value qui a justifié une augmentation du loyer.** Dans leur réponse au recours, les demandeurs tentent inutilement d'en réduire l'importance en arguant de « légers travaux d'entretien », car à ce sujet aussi, le Tribunal fédéral est lié par les constatations de l'autorité précédente.

A l'appui du recours, la défenderesse fait valoir qu'elle n'a reçu aucune information relative au projet de rénovation complète qui est censé justifier le congé litigieux. Cela n'est pas sérieusement contredit dans la réponse des demandeurs. Selon leur argumentation, 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 la défenderesse. La présomption ainsi proposée ne convainc pas. **L'annonce d'une « rénovation complète afin d'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, sans aucune description concrète des travaux planifiés, ne met pas non plus le locataire en mesure d'évaluer objectivement les difficultés que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux. En l'espèce, cette annonce suffit d'autant moins que des travaux sont intervenus en 2009 dans l'appartement en cause, excédant le simple entretien puisqu'ils ont apporté une plus-value et justifié une augmentation du loyer.** Au moment du congé litigieux, la défenderesse ne connaissait pas le montant des travaux qui seraient plus tard exécutés dans deux autres appartements; cet élément ne contribuait donc pas non plus à établir la nécessité de vider entièrement le logement en cause pour la réalisation adéquate de sa rénovation.

En réalité, entre l'annonce de la « rénovation complète » et l'échéance du délai disponible pour contester le congé, la défenderesse n'a eu aucune possibilité d'évaluer la réalité des intentions alléguées par les bailleurs, l'importance des travaux envisagés et la gêne que sa présence entraînerait dans leur exécution. Contrairement à l'opinion également avancée dans la réponse, il ne suffit pas que la défenderesse ait su que les travaux concerneraient son propre appartement. Dans ces conditions, le congé motivé par un projet de rénovation ne répond pas aux exigences de la bonne foi, dont la jurisprudence rappelée ci-dessus délimite la portée; ce congé est au contraire annulable 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 lors du congé et 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 dans ses conclusions principales, ce qui entraîne la réforme de l'arrêt attaqué.

6.

Conformément à la législation cantonale, le Tribunal des baux n'a pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens. Compte tenu que la cause sera de toute manière renvoyée à la Cour d'appel pour statuer à nouveau sur les frais et dépens d'appel, il n'est pas nécessaire d'examiner la critique que la défenderesse élève contre la répartition opérée dans l'arrêt attaqué.

7.

A titre de parties qui succombent, les demandeurs doivent acquitter l'émolument à percevoir par le

Tribunal fédéral et les dépens auxquels leur adverse partie peut prétendre.
SectionDispositif

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 le congé signifié à la défenderesse le 23 mars 2011 est annulé.

2.

Les demandeurs acquitteront un émolument judiciaire de 2'500 fr., solidairement entre eux.

3.

Les demandeurs verseront une indemnité de 3'000 fr. à la défenderesse, solidairement entre eux, à titre 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