

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 qui est le plus conforme à ses intérêts, par exemple pour se procurer un rendement plus élevé ; le bailleur peut en particulier vouloir une **transformation ou rénovation très importante** des locaux loués afin d'en **augmenter la valeur** (c. 3-4).

Composition

Mmes les juges Kiss, présidente, Klett et Niquille.

Greffier : M. Thélin.

Participants à la procédure

A., B. et C., D., H.E. et F.E., F., H.G. et F.G., H.H. et F.H. (4A_409/2016);

F., H.I. et F.I., J. et K. (4A_411/2016);

représentés par Me Yvan Henzer,
défendeurs et recourants,

contre

Z. SA,
représentée par Me Philippe Richard,
demanderesse et intimée.

Objet

baux à loyer; résiliations

recours contre les arrêts rendus le 20 avril et le 24 mars 2016 par la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Faits :

A.

Le 15 novembre 1995, A. a pris à bail un appartement de trois pièces au troisième étage d'un bâtiment d'habitation sis à Pully, avenue... n° 81. Il a plus tard pris à bail une place de stationnement à l'extérieur du bâtiment. Le 11 janvier 2010, la bailleresse Z. SA a résilié les baux avec effet au 30 avril suivant pour la place extérieure et au 30 septembre pour l'appartement.

Le 7 août 2002, B. et C. ont pris à bail un appartement de cinq pièces au deuxième étage. Ils ont ensuite pris à bail une place de stationnement extérieure puis un local d'archives au sous-sol. Le 11 janvier 2010, la bailleresse a résilié les baux avec effet au 30 avril.

Le 6 février 1987, D. a pris à bail un appartement de deux pièces au deuxième étage. Le 11 janvier 2010, la bailleresse a résilié le contrat avec effet au 30 septembre.

Le 26 mai 2004, H.E. et F.E. ont pris à bail un appartement de quatre pièces au rez-de-chaussée, puis,

plus tard, une place de stationnement à l'extérieur. Le 11 janvier 2010, la bailleresse a résilié les baux avec effet au 30 avril.

A une date inconnue mais postérieure au 5 avril 2005, F. est devenu locataire d'une chambre indépendante au quatrième étage et d'un appartement d'une pièce au rez-de-chaussée. Le 11 janvier 2010, la bailleresse a résilié les baux avec effet au 30 avril.

Le 12 juillet 1985, H.G. a pris à bail un appartement de quatre pièces au premier étage; il l'habite avec son épouse F.G.. Le 11 janvier 2010, la bailleresse a résilié les baux avec effet au 30 septembre.

Le 23 juin 1986, H.H. a pris à bail un appartement de quatre pièces au premier étage; il y habite avec son épouse F.H. Il a plus tard pris à bail un dépôt au rez-de-chaussée. Le 11 janvier 2010, la bailleresse a résilié les baux avec effet au 30 septembre.

B.

Tous les congés ont été signifiés sur formule officielle et accompagnés d'une lettre explicative ainsi rédigée:

Nous vous informons [...] que les deux immeubles sis avenue... n°s 81 et 83 à Pully, dans lequel vous avez pris à bail auprès de Z. SA un logement, vont faire l'objet d'une rénovation considérable, si ce n'est même une rénovation totale, en tous les cas une rénovation incompatible avec la poursuite des relations contractuelles et la présence de locataires.

...

Sans être exhaustif, il est prévu en tous les cas que ces travaux, inconciliables avec la présence de locataires, concerneront notamment:

- l'isolation de toute l'enveloppe interne des bâtiments dans leur élévation intégrale, du rez aux combles, comme de la toiture, obligeant en particulier de modifier la succession des couches verticales, dont l'isolation, avec effet sur la surface totale louée qui sera réduite;
- la réfection complète des conduites verticales d'alimentation et d'évacuation (eaux usées) nécessitant l'ouverture des murs et parois, voire aussi l'ouverture des dallages d'étages et le radier en sous-sol;
- la réfection de la quasi-totalité des surfaces intérieures (murs; plafonds) dans les sanitaires, les cuisines et les autres pièces [...];
- le réaménagement et équipement complets des salles d'eau, y compris les cuisines portant en particulier sur le revêtement des murs et des plafonds;
- la modification de la typologie de certains objets loués, en particulier la création d'appartements en lieu et place des chambres indépendantes ou de tel ou tel studio, etc.

Par ailleurs, les garages seront démolis, les places de parc extérieures déplacées, dans une configuration nouvelle réaménageant les espaces verts interstitiels. Les accès seront également redéfinis.

Ensuite de travaux de terrassement conséquents, un parking souterrain, surmonté d'un troisième immeuble, augmentera les possibilités de stationnement comme la construction nouvelle favorisera l'offre de logements supplémentaires.

...

C.

Au cours de l'été de 2007, Z. SA a mandaté un bureau d'architecture afin d'étudier le potentiel constructible de la propriété en maintenant les bâtiments existants ou en en construisant de nouveaux. Le mandataire présenta six variantes comprenant, pour chacune d'elles, une estimation du coût et une description détaillée. Ces variantes impliquaient la construction d'un ou de plusieurs bâtiments et, pour certaines d'entre elles, la démolition de l'un ou de l'autre des deux édifices présents, ou des deux, et leur rénovation s'ils étaient conservés.

A l'automne de 2009, les études se sont poursuivies sur une variante qui comportait la conservation des deux édifices présents et la construction d'un troisième bâtiment dans la partie encore disponible de la propriété.

Le 19 janvier 2010, Z. SA a saisi l'autorité compétente de demandes d'autorisation correspondant à ce projet, y compris la rénovation et la transformation des bâtiments existants. Elle sollicitait notamment l'autorisation nécessaire au regard de la législation vaudoise sur la démolition ou la transformation d'appartements loués. Les locataires et habitants prirent part à l'enquête publique pour former opposition.

Le 4 octobre 2012, Z. SA déposa de nouveaux documents tendant à une légère modification du gabarit et de l'implantation du troisième bâtiment, à la réduction du nombre des places de stationnement et à la modification des accès et des aménagements extérieurs. Ces documents furent soumis à une enquête publique complémentaire dans laquelle les locataires et habitants formèrent derechef opposition.

La procédure administrative prit fin le 22 mai 2013 avec la levée des oppositions et l'octroi des permis de construire sollicités.

Les opposants déboutés recoururent d'abord à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal vaudois. La contestation portait notamment sur le calcul du coefficient d'occupation du sol à respecter selon le règlement déterminant. Pendant l'instance, le 20 août 2014, Z. SA annonça qu'elle ajoutait au projet la démolition de deux constructions de peu d'importance présentes sur le terrain, devenues inutiles, dont l'incidence dans le calcul était litigieuse. Le recours des opposants fut rejeté par arrêt du 9 octobre 2015.

Les opposants recoururent ensuite au Tribunal fédéral. La Ire Cour de droit public de ce tribunal a statué le 27 juillet 2016 (arrêt 1C_592/2015); elle a admis le recours, annulé l'arrêt du Tribunal cantonal et renvoyé la cause à cette autorité pour nouvelle décision. Selon cet arrêt de renvoi, les opposants tiennent la construction d'un troisième bâtiment pour incompatible avec le coefficient d'occupation du sol; leur argumentation n'est pas de prime abord dénuée de pertinence et le Tribunal cantonal l'a rejetée sans l'avoir dûment examinée (consid. 4.3). La cause est donc à nouveau pendante, actuellement, devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

D.

Z. SA a ouvert action contre A., B. et C., D., H.E. et F.E., F., H.G. et F.G., H.H. et F.H. devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, par requêtes du 19 ou du 21 décembre 2012. Tous les défendeurs devaient être condamnés à évacuer les biens loués par eux, au plus tard le 31 mai 2013; la demanderesse devait être autorisée à requérir l'évacuation forcée par la force publique.

Les défendeurs ont eux aussi, le 21 décembre 2012, ouvert action contre la demanderesse. A titre principal, le Tribunal des baux était requis d'annuler les congés; à titre subsidiaire, il était requis de prolonger les baux, selon les cas, jusqu'au 30 avril ou jusqu'au 30 septembre 2014.

Le tribunal a ordonné la jonction des causes le 24 mai 2013 et il a tenu audience le 24 novembre 2014. Il s'est prononcé le 20 avril 2015 par un jugement dont il a communiqué l'expédition motivée le 20 octobre suivant. Le tribunal a constaté la validité des congés, constaté que les conclusions des défendeurs tendant à la prolongation des baux n'avaient plus d'objet, et condamné ces plaideurs à évacuer sans délai les biens loués.

Les défendeurs ont conjointement appelé du jugement. La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 20 avril 2016; elle a rejeté les appels et confirmé le jugement.

E.

Agissant conjointement par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent le Tribunal fédéral d'annuler l'ensemble des congés. Des demandes de jonction des causes, d'effet suspensif et de suspension de la procédure sont jointes au recours.

Après réception de l'arrêt de la Ire Cour de droit public du 27 juillet 2016, les défendeurs ont confirmé leurs demandes d'effet suspensif et de suspension de la procédure jusqu'à droit connu sur la cause qui est à nouveau pendante devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

La demanderesse a pris position sur ces demandes, y compris sur l'écriture destinée à les confirmer; elle conclut à leur rejet. La demanderesse n'a pas été invitée à prendre position sur le recours en

matière civile.

F.

A une date inconnue mais postérieure au 5 avril 2005, outre les locaux qu'il occupe dans le bâtiment n° 81, F. est devenu locataire d'une chambre indépendante au quatrième étage et d'un appartement d'une pièce au rez-de-chaussée du bâtiment voisin n° 83. Le 8 octobre 2009, il a encore pris à bail un garage dans ce même bâtiment. Le 11 janvier 2010 et le 3 avril 2013, la bailleresse a résilié les baux avec effet au 30 avril 2010 pour la chambre et l'appartement, et au 30 avril 2013 pour le garage.

Le 27 mai 2004, H.I. et F.I. ont pris à bail un appartement de quatre pièces au troisième étage du bâtiment n° 83 et un garage dans le bâtiment n° 81. En 2009, ils ont pris à bail une chambre indépendante au quatrième étage du bâtiment n° 83. Le 11 janvier 2010 et le 5 septembre 2011, la bailleresse a résilié les baux avec effet au 30 avril 2010 pour le garage et au 31 janvier 2012 pour l'appartement.

Le 22 avril 2008, J. et K. ont pris à bail un appartement de trois pièces au troisième étage du bâtiment n° 81; ils y ont également loué un garage. Le 11 janvier 2010 et le 5 septembre 2011, la bailleresse Z. SA a résilié les baux avec effet au 30 avril 2010 pour le garage et au 31 janvier 2012 pour l'appartement.

Tous ces congés ont été signifiés sur formule officielle et accompagnés de la lettre explicative déjà reproduite.

G.

Z. SA a ouvert action contre F., H.I. et F.I., J. et K. devant le Tribunal des baux du canton de Vaud, par requêtes du 21 décembre 2012. Tous les défendeurs devaient être condamnés à évacuer les biens loués par eux, au plus tard le 31 mai 2013; la demanderesse devait être autorisée à requérir l'évacuation forcée par la force publique.

Les défendeurs ont eux aussi ouvert action contre la demanderesse. A titre principal, le Tribunal des baux était requis d'annuler les congés; à titre subsidiaire, il était requis de prolonger les baux.

Le tribunal a ordonné la jonction des causes le 18 avril et le 24 juillet 2013; il a tenu audience le 3 novembre 2014. Il s'est prononcé le 20 février 2015 par un jugement dont il a communiqué l'expédition motivée le 5 août suivant. Le tribunal a constaté la validité des congés. Il a accordé diverses prolongations de bail qui sont depuis arrivées à échéance; enfin, il a condamné les défendeurs à évacuer les biens loués, sans délai ou dès l'échéance de ces prolongations.

Les défendeurs ont conjointement appelé du jugement. La Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a statué le 24 mars 2016; elle a rejeté les appels et confirmé le jugement.

H.

Agissant conjointement par la voie du recours en matière civile, les défendeurs requièrent le Tribunal fédéral d'annuler l'ensemble des congés. Des demandes de jonction des causes, d'effet suspensif et de suspension de la procédure sont jointes au recours.

Après réception de l'arrêt de la Ire Cour de droit public du 27 juillet 2016, les parties se sont exprimées sur ces demandes en même temps et dans les mêmes termes que dans la cause de A. et consorts. La demanderesse n'a pas été invitée à prendre position sur le recours en matière civile.

Considérant en droit :

1.

En raison de leur connexité, il se justifie de joindre l'ensemble des causes et de statuer par un arrêt unique.

De l'arrêt de la Ire Cour de droit public du 27 juillet 2016, il ressort que la contestation renvoyée à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal ne porte que sur la validité du projet de construire un troisième bâtiment en sus des deux bâtiments nos 81 et 83 habités par les défendeurs. Les oppositions dirigées contre le projet de transformation et de rénovation de ces deux bâtiments

ont donc été définitivement rejetées par l'arrêt que cette autorité cantonale a rendu le 9 octobre 2015. Dans ces conditions, aucun motif d'opportunité ne justifie la suspension de la procédure du recours en matière civile en application des art. 71 LTF et 6 al. 1 PCF; les demandes correspondantes seront donc rejetées.

Le présent arrêt mettant fin à la cause, il n'est pas nécessaire de statuer sur les demandes d'effet suspensif.

2.

Dans une contestation portant sur la validité d'une résiliation de bail, la valeur litigieuse est égale au loyer correspondant à la durée minimum pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, durée qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être signifié. Il faut prendre ici en considération, s'il y a lieu, la période de protection de trois ans dès la fin de la procédure judiciaire qui est prévue par l'art. 271a al. 1 let. e CO. Pour le calcul de la valeur litigieuse, cette période de protection s'écoule dès la date de la décision attaquée (ATF 137 III 389 consid. 1.1 p. 390; 111 II 384 consid. 1 p. 386).

En l'espèce, le Tribunal fédéral est saisi de deux recours portant chacun sur les résiliations de plusieurs baux. En vertu de l'art. 52 LTF et compte tenu des jonctions de causes déjà opérées en première instance (cf. ATF 128 IV 53 consid. 6a p. 70 i.i.), les valeurs des baux respectivement concernés s'additionnent; il s'ensuit que le minimum de 15'000 fr. exigé par l'art. 74 al. 1 let. a LTF est sans aucun doute atteint pour chaque recours.

Les conditions de recevabilité du recours en matière civile sont par ailleurs satisfaites.

3.

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). **La validité d'un congé doit être appréciée en fonction des circonstances présentes au moment de cette manifestation de volonté** (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92/93; ATF 140 III 496 et 138 III 59, *ibid.*).

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 en revanche annulable 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 dans le délai de trente jours disponible selon l'art. 273 al. 1 CO la réalité des intentions du bailleur et la gêne que sa présence entraînerait dans l'exécution des travaux.

La résiliation est par ailleurs annulable lorsque le projet du bailleur apparaît dépourvu de réalité tangible ou objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit administratif applicable et que le bailleur n'obtiendra certainement pas les autorisations nécessaires; la preuve de l'impossibilité objective incombe alors au locataire. La validité du congé ne suppose pas que le bailleur ait déjà obtenu ces autorisations, ni même qu'il ait déjà déposé les documents dont elles dépendent (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 p. 92; 140 III 496 consid. 4.1 p. 497/498 et consid. 4.2.2 p. 499).

5.

La demanderesse a résilié presque tous les baux à loyer le 11 janvier 2010, soit huit jours avant d'introduire ses demandes de permis de construire qui tendaient notamment aux rénovations et transformations des deux bâtiments habités par des locataires. Il est donc hors de doute que les résiliations s'inscrivaient dans un projet alors mûrement préparé et développé.

Les modifications que la demanderesse a ensuite apportées à son projet, le 4 octobre 2012 dans la procédure administrative puis le 22 mai 2013 au cours de la procédure judiciaire cantonale, ne portaient pas sur ces rénovations et transformations mais sur le bâtiment nouveau que le projet comportait également, et sur des démolitions éventuellement nécessaires pour que ce futur bâtiment devînt réalisable conformément au règlement. Ainsi, à l'appui des recours en matière civile, les défendeurs arguent vainement de ces modifications du projet pour affirmer que les rénovations et transformations des bâtiments qu'ils habitent étaient d'emblée et à l'évidence inconciliables avec le droit administratif, et objectivement impossible à réaliser. Cette argumentation est en vérité inconsistante.

En l'état, il n'est pas établi que le troisième bâtiment soit réalisable dans le respect du coefficient d'occupation du sol. La contestation judiciaire que se poursuit à ce sujet ne porte pas sur les rénovations et transformations des bâtiments existants; les défendeurs ne peuvent donc rien en inférer à l'encontre des résiliations.

6.

Les défendeurs font état de l'entretien régulier des deux bâtiments et ils affirment que des travaux de rénovation importants ont déjà été exécutés en 1978 et 1989. Ils contestent que les travaux encore prévus soient objectivement nécessaires. Ils soutiennent que le projet en cours n'est pas le vrai motif des résiliations mais un simple prétexte, et que ces congés doivent seulement permettre à la demanderesse de chasser « les locataires en place depuis plusieurs décennies au bénéfice de loyers au-dessous du marché » en vue de relouer à prix plus élevés et accroître le rendement de son bien. L'opération est à leur avis purement lucrative et spéculative. Ils observent que « comme toute société commerciale, [la demanderesse] entend faire du profit et rendre compte à ses actionnaires ». Les autorités précédentes n'ont pas constaté en fait, de manière à lier le Tribunal fédéral selon l'art. 105 al. 1 LTF, que la demanderesse ait l'intention de replacer ses logements sur le marché locatif sans préalablement réaliser le projet de rénovation et de transformation qu'elle a fait étudier et pour lequel elle jouit de permis de construire. Ce projet ne saurait donc être vu comme un simple prétexte; il s'agit au contraire du motif des congés. Pour le surplus, selon la jurisprudence rapportée ci-dessus, le bailleur peut éventuellement résilier un bail dans le dessein de se procurer un rendement plus élevé, et ce dessein est intrinsèquement compatible avec les règles de la bonne foi

auxquelles l'art. 271 al. 1 CO fait référence.

7.

Les recours se révèlent privés de fondement, ce qui conduit à leur rejet. A titre de parties qui succombent, leurs auteurs doivent acquitter les émoluments à percevoir par le Tribunal fédéral et les dépens auxquels l'adverse partie peut prétendre pour avoir pris position sur les demandes de suspension de la procédure et d'effet suspensif.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Les causes sont jointes.

2.

Les demandes de suspension sont rejetées.

3.

Les recours sont rejetés.

4.

Les défendeurs A., B. et C., D., H.E. et F.E., F., H.G. et F.G., H.H. et F.H. acquitteront un émolument judiciaire de 4'000 francs.

5.

Ces défendeurs verseront une indemnité de 1'600 fr. à la demanderesse, à titre de dépens et solidairement entre eux.

6.

Les défendeurs F., H.I. et F.I., J. et K. acquitteront un émolument judiciaire de 2'000 francs.

7.

Ces défendeurs verseront une indemnité de 800 fr. à la demanderesse, à titre de dépens et solidairement entre eux.

8.

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

Lausanne, le 13 septembre 2016
Au nom de la Ire Cour de droit civil
du Tribunal fédéral suisse

La présidente : Kiss

Le greffier : Thélin