

VD_GERICHTE XC19.053178 vom 12. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XC19.053178

FR: VD_GERICHTE XC19.053178 du 12 mars 2021

IT: VD_GERICHTE XC19.053178 del 12 marzo 2021

Erwägungen

E. 3.1

L'appelante a produit des pièces à l'appui de son mémoire, dont il convient d'examiner la recevabilité.

E. 3.2

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b). Ces conditions sont cumulatives (TF 5A_456/2016 du 28 octobre 2016 consid. 4.1.1) et il appartient à l'appelant de démontrer que celles-ci sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (ATF 143 III 42 consid. 4.1, JdT 2017 II 342 avec note de Tappy ; TF 4A_508/2016 du 16 juin 2017 consid. 4.1 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2 ; TF 4A_540/2014 du 18 mars 2015 consid. 3.1, publié in RSPC 2015 p. 339 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1, publié in SJ 2013 I 311). On distingue à cet effet vrais et faux novas. Les vrais novas sont des faits ou moyens de preuve qui ne sont nés qu'après la fin de

- 25 - l'audience de débats principaux de première instance ; ils sont recevables en appel lorsqu'ils sont invoqués sans retard après leur découverte. Les faux novas sont des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux ; leur recevabilité en appel est exclue s'ils avaient pu être invoqués en première instance en faisant preuve de la diligence requise (TF 5A_882/2017 du 1er février 2018 consid. 5.3, publié in RSPC 2018 p. 218 ; TF 5A_756/2017 du 6 novembre 2017 consid. 3.4 ; Colombini, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise relative à l'appel et au recours en matière civile, in JdT 2013 III 131, spéc. p. 150, n. 40).

E. 3.3

En l'occurrence, les pièces 1 à 3 sont des pièces dites de forme, de sorte qu'elles sont recevables. La pièce 4 est un rapport d'expertise judiciaire du 12 août 2020 de l'architecte B._____, établi à l'attention de la juge de paix dans le cadre de la procédure de preuve à futur divisant l'appelante d'avec l'ancienne propriétaire de l'immeuble en cause. Ce titre est recevable dès lors qu'il est postérieur à la clôture de l'instruction en première instance, intervenue à l'issue de l'audience du 7 février 2020, et qu'il ne pouvait pas être produit antérieurement. La pièce 6, à savoir un « compte de gestion » de l'immeuble en cause pour la période du 1er janvier au 31 juillet 2020, daté du 15 juillet 2020, est recevable pour le même motif. La pièce 5, soit un « compte de gestion » de l'immeuble pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019 daté du 16 janvier 2020, est irrecevable dès lors que ce document aurait pu être produit en première instance en faisant preuve de la diligence

requis. Il en va de même de la pièce 7, à savoir un document intitulé « budget travaux » concernant un appartement de 2.5 pièces de l'immeuble litigieux établi par la gérance le 3 septembre 2020, puisque rien n'indique que ce titre ne pouvait pas être établi et produit avant le 7

- 26 - février 2020. Certes cette pièce indique que les travaux en question ont débuté le 3 septembre 2020. Cela étant, il aurait été loisible à l'appelante de produire en première instance déjà des documents similaires en lien avec les travaux de rénovation déjà effectués dans les autres appartements de l'immeuble.

E. 4.1

L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir annulé le congé. Elle soutient qu'elle aurait établi sa volonté de mener une politique systématique de rénovation des logements de l'immeuble et qu'elle aurait disposé d'un projet de rénovation suffisamment mûr et précis au moment de la résiliation pour justifier celle-ci, ces éléments étant selon elle attestés notamment par les rapports techniques demandés à la gérance, les devis qu'elle a fait établir et le rapport d'expertise du 12 août 2020. Elle fait également valoir que l'état de l'appartement de l'intimée justifierait la réalisation de travaux de rénovation importants ne permettant pas le maintien de la locataire. Elle relève enfin que la résiliation du bail ne répondrait pas à un autre motif que celui de procéder à des travaux de rénovation, lequel serait avéré. De son côté, l'intimée fait valoir que l'appelante ne mènerait pas une politique systématique de rénovation des logements, notamment car elle aurait allégué en première instance la réalisation de travaux d'entretien et elle entendrait éviter le remplacement des conduites. En outre, l'appelante n'aurait pas su de quelle manière elle allait rénover l'appartement au moment de la résiliation, de sorte que les travaux envisagés ne seraient pas suffisamment concrets. Elle soutient également que l'appelante aurait échoué à démontrer que les travaux envisagés ne permettraient pas de maintenir le bail et qu'il y aurait urgence à les réaliser. Les premiers juges ont retenu que les seuls éléments fournis par l'appelante en vue de démontrer son intention de faire exécuter des travaux dans le logement litigieux consistaient en des documents établis

- 27 - par le gérant de l'immeuble, les déclarations de celui-ci et ses propres explications. Or les déclarations du gérant ne revêtaient qu'une faible valeur probante, à l'instar des déclarations de l'intéressée, l'administrateur de l'appelante n'ayant d'ailleurs pas été en mesure d'indiquer quels travaux devaient nécessairement être exécutés. Quant aux devis produits, ils concernaient uniquement des travaux à réaliser sur l'ensemble du bâtiment et ne portaient pas sur le projet de rénovation de l'appartement de l'intimée, aucun architecte ni aucune entreprise n'ayant du reste été contacté au jour de l'audience en vue de la mise en œuvre des travaux prétendument projetés. En outre, l'existence de la politique systématique de rénovation alléguée par l'appelante n'était pas démontrée, celle-ci n'ayant produit aucune facture relative aux travaux déjà réalisés et la seule mention, dans le préavis du 7 février 2020 du Service des communes et du logement, de logements récemment rénovés ne suffisait pas à établir la réalité des travaux. L'autorité précédente a relevé qu'à supposer qu'une telle politique fût suffisamment vraisemblable, il n'en demeurerait pas moins que la nature exacte des travaux devant être réalisés dans l'appartement de l'intimée était inconnue, les déclarations du gérant étant insuffisamment probantes à cet égard. Il n'était ainsi pas démontré que l'état de cet appartement, qui avait déjà fait l'objet de plusieurs interventions ponctuelles, nécessiterait à l'heure actuelle des travaux, hormis une simple remise au goût du jour. Les premiers juges ont également constaté qu'ils n'étaient pas

renseignés sur les conséquences concrètes de la présence de la locataire sur le déroulement ou le coût des travaux et que rien n'indiquait qu'il ne serait pas possible de poser des installations provisoires, pour un surcoût modeste, le temps d'effectuer certains travaux, ou de planifier certaines interventions de courte durée lors d'absences de la locataire.

L'appelante avait ainsi échoué à rendre vraisemblable le fait que la présence de l'intimée serait propre à engendrer des complications ou un surcoût significatif. Les magistrats ont encore relevé que le fait que l'indication des loyers pratiqués dans l'immeuble ait été systématiquement occultée sur les divers documents produits par l'appelante laissait à penser que celle-ci avait tenté de dissimuler le rôle joué par ce critère dans la décision de résilier le bail de l'intimée, qui payait le second loyer le moins cher parmi

- 28 - les appartements de 2 pièces de l'immeuble, et que l'appelante avait ainsi cherché à se départir progressivement des locataires aux loyers les plus modestes en vue de revaloriser les logements, sans toutefois apporter la preuve que le rendement retiré de l'immeuble permettait une telle opération.

E. 4.2.1

Lorsque le bail est de durée indéterminée – ce qui est le cas lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite (cf. art. 255 al. 2 et 3 CO et ATF 114 II 165 consid. 2b) –, chaque partie est en principe libre de résilier le contrat en respectant les délai et terme de congé (cf. art. 266a al. 1 CO ; ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1, JdT 2014 II 418). Le bail n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue ; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît (TF 4A_388/2016 du 15 mars 2017 consid. 3.2 et les références citées). La résiliation ordinaire du bail ne suppose pas l'existence d'un motif de résiliation particulier (ATF 140 III 496 consid. 4.1 ; ATF 138 III 59 consid. 2.1). Le bailleur est en principe libre de résilier le bail pour exploiter son bien de la manière qu'il juge la plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation ou de rénovation (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1, JdT 2017 II 220), pour obtenir un rendement plus élevé (ATF 136 III 190 consid. 2 ; TF 4A_293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.3), ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou les attribuer à ses proches (TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.1).

E. 4.2.2

La seule limite à la liberté contractuelle des parties découle des règles de la bonne foi : lorsque le bail porte sur une habitation ou un local commercial, le congé est annulable lorsqu'il contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271 al. 1 CO ; cf. également art. 271a CO). La protection conférée par les art. 271 et 271a CO procède à la fois du principe de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) et de l'interdiction de l'abus

- 29 - de droit (art. 2 al. 2 CC ; ATF 136 III 190 consid. 2). Les cas typiques d'abus de droit (absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, disproportion grossière des intérêts en présence, exercice d'un droit sans ménagement, attitude contradictoire) justifient l'annulation du congé. Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif s'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, s'il est purement chicanier ou encore fondé sur un motif qui n'est manifestement qu'un prétexte (ATF 136 III 190 consid. 2 et les références citées). Un congé n'est pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1), ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce qu'il prenne fin, mais pour

autant qu'il n'existe pas une disproportion manifeste des intérêts en présence (Lachat, *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, pp. 962-963). Selon la jurisprudence, il appartient au locataire qui demande l'annulation du congé de prouver les circonstances permettant de déduire que celui-ci contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie doit toutefois collaborer à la manifestation de la vérité en indiquant le motif du congé s'il en est requis (art. 271 al. 2 CO) et, en cas de contestation, fournir tous les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué (ATF 135 III 112 consid. 4.1 et les références citées, JdT 2009 I 491 ; TF 4A_113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3). Autrement dit, celui qui donne le congé doit rendre au moins vraisemblables les motifs du congé (TF 4A_583/2008 du 23 mars 2009 consid. 4.1 et les références citées). Pour déterminer si une résiliation tombe sous le coup de l'art. 271 al. 1 CO, il y a lieu de procéder à une appréciation de cas en cas, eu égard à l'ensemble des circonstances existant au moment où la résiliation a été donnée, notamment à la motivation du congé et à l'historique de la relation contractuelle (TF 4A_322/2007 du 12 novembre 2007 consid. 5.2.2).

- 30 -

E. 4.2.3

La jurisprudence considère que le congé n'est pas abusif lorsque le bailleur signifie un congé ordinaire en vue d'accomplir d'importants travaux de rénovation, transformation ou assainissement qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués (ATF 135 III 112 consid. 4.2, JdT 2009 I 491). La validité du congé suppose qu'au moment où il est donné, le bailleur dispose d'un projet suffisamment mûr et élaboré pour pouvoir constater concrètement que la présence du locataire entraverait les travaux, engendrerait des complications, coûts supplémentaires ou retards dans les travaux envisagés, au point de nécessiter l'évacuation du locataire ; à défaut, il est abusif (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1 ; ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 ; TF 4A_142/2017 du 3 août 2017 consid. 4.1). Il en est de même lorsque le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est de toute évidence incompatible avec les règles du droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra donc pas les autorisations nécessaires ; la preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1). Le Tribunal fédéral a rappelé qu'une résiliation ne contrevient pas aux règles de la bonne foi lorsque le bailleur envisage d'entreprendre, selon des critères de construction techniques et économiques appropriés, de vastes travaux d'assainissement limitant considérablement la possibilité d'utiliser les locaux loués et qu'il se trouve dans la nécessité de faire évacuer les lieux (ATF 135 III 112 consid. 4.2, JdT 2009 I 491 ; cf. Higi, *Zürcher Kommentar*, 4e éd., Zurich 1996, n. 87 ad art. 271 CO et les exemples mentionnés). L'élément déterminant pour exclure le caractère abusif réside dans les retards ou les complications qu'entraînerait la présence du locataire durant les travaux. Si de tels retards ou complications ne sont pas à craindre, la réalisation des travaux ne justifie en principe pas le congé (TF 4A_414/2009 du 9 décembre 2009 consid. 3.1). Le congé est abusif si le projet du bailleur d'entreprendre des rénovations ne présente pas de réalité tangible ou s'il n'est pas possible d'apprécier l'importance des travaux envisagés, notamment l'entrave provoquée par ceux-ci sur l'utilisation à venir des locaux loués (TF

- 31 - 4A_425/2009 du 11 novembre 2009 consid. 3.2.2). De vastes travaux d'assainissement dans le cadre desquels non seulement les cuisines et les salles de bain sont changées, mais aussi l'ensemble des conduites, les sols, les murs ainsi que les plans des appartements sont modifiés entraînent, selon l'expérience générale de la vie, des immiscions

et des dérangements qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux et rendent nécessaire l'évacuation des lieux (ATF 135 III 112 consid. 4.2, JdT 2009 I 491). Il ne suffit pas que le locataire se dise prêt à rester dans les locaux durant les travaux et à s'accommoder des inconvénients qui en résultent ; ce n'est en effet que si sa présence ne compliquerait pas les travaux, ou seulement de manière insignifiante, que la résiliation est annulable (TF 4A_200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.1.3.1 ; TF 4A_583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1).

E. 4.3

En l'espèce, après être devenue propriétaire de l'immeuble en cause le 28 août 2018, l'appelante a demandé en octobre 2018 à J. _____ SA de lui fournir un rapport technique sur l'état de l'immeuble, comme l'atteste le courriel du 4 octobre 2018 et son annexe, ce premier document faisant état du fait que la rénovation de deux appartements était en cours. Il ressort du courrier de la gérance du 4 mars 2019 que celle-ci a fait établir des constats quant à l'état des colonnes d'induction de l'immeuble, qui présentaient de la rouille et de la corrosion, ainsi que des colonnes de chute, dont l'état général a été qualifié d'obsolète. Le document « état général des logement [sic] [...] » portant par erreur la date du 22 mars 2018 selon le témoin T. _____ – au sujet duquel l'appelante a indiqué la date du 22 mars 2019 dans son bordereau de pièces du 27 novembre 2019, ce qui apparaît crédible dès lors que J. _____ SA n'était manifestement pas encore en charge de la gérance de l'immeuble le 22 mars 2018 et que le rapport technique du 4 octobre 2018 indique que les appartements n'ont pas été visités – démontre que deux appartements avaient déjà été rénovés par l'appelante, qu'un troisième était en cours de rénovation et que les cuisines, les salles de bains ainsi que les revêtements des sols et murs de la majorité des autres

- 32 - appartements non rénovés par l'appelante étaient « d'origine », étant rappelé que l'immeuble a été construit en 1967. Entre septembre et novembre 2018, l'appelante a fait établir des devis relatifs à l'entretien du système de chauffage, ainsi qu'à l'assainissement des colonnes d'induction et de chute. En mai 2019, l'appelante a encore fait établir un devis portant sur des travaux de finitions intérieures et extérieures sur les portes-fenêtres du rez-de-chaussée ainsi que sur des fenêtres. Il ressort également de l'état locatif au 10 juillet 2019 produit sous pièce 152 que la plupart des appartements dont le loyer est le plus élevé sont ceux qui ont une date de début de bail postérieure à l'acquisition de l'immeuble par l'appelante, ce qui tend à démontrer que ces logements ont été rénovés par l'intéressée. Le courrier du 7 février 2020 du Service des communes et du logement établit la rénovation d'un appartement de 3.5 pièces au 5e étage de l'immeuble ayant débuté en novembre 2019 et fait état d'« autres logements qui ont déjà été rénovés récemment ». Analysé objectivement, l'ensemble de ces circonstances permet de démontrer à satisfaction, contrairement à ce qu'ont retenu les premiers juges et à ce que soutient l'intimée, qu'au moment où la résiliation a été adressée à la locataire le 10 juillet 2019, l'appelante menait une politique de rénovation des appartements de son immeuble et avait déjà procédé à la rénovation de logements. Cette politique a d'ailleurs été confirmée par le témoin T. _____, dont les déclarations à cet égard ne sont nullement contredites par les éléments du dossier, de sorte qu'il ne saurait être retenu que celles-ci seraient sujettes à caution. Par surabondance, la politique de rénovation entreprise par l'appelante est également corroborée par les constatations de l'expert B. _____. Son rapport du 12 août 2020 indique que dix-neuf appartements sont dans leur état d'origine, que sept ont été partiellement rénovés par l'ancien propriétaire – avec la précision qu'il est « vraisemblable

qu'il sera nécessaire de démonter ou démolir ce qui a été refait pour remplacer les colonnes de chutes et les distributions d'eau froide et d'eau chaude, dans les gaines, les murs et les sols » – et que six appartements avaient été rénovés par l'appelante.

- 33 - En outre, on ne saurait considérer que le choix de rénover l'appartement de l'intimée serait irrationnel, au regard des critères objectifs à disposition, étant relevé que la bailleuse peut légitimement choisir de rénover un appartement dans le but d'une valorisation de l'immeuble. En effet, l'appartement en question est loué depuis le 1er février 1996 et l'intimée s'est plainte à plusieurs reprises de défauts affectant son logement. Les cuisine, salle de bain et revêtements de sol et murs sont d'origine et, contrairement aux autres appartements n'ayant pas encore été rénovés, ce logement ne dispose plus de parquet dans le hall d'entrée, où la chape, repeinte en blanc, est apparente. L'appartement n'a par ailleurs jamais fait l'objet d'une rénovation, hormis des interventions ponctuelles concernant le réfrigérateur, la fixation d'une armoire dans la cuisine, la fuite d'un évier et le remplacement de la robinetterie. S'agissant de ce dernier remplacement, la facture y relative du 30 juin 2019 de l'entreprise [...] indique la réalisation d'« essais pour déboucher la conduite d'eau froide dans le mur de la salle de bains avec de l'air comprimé mais sans garantie ». Vu l'état de vétusté des colonnes de chute et de distribution d'eau de l'immeuble, le besoin de rénovation de l'appartement de l'intimée, dont la conduite d'eau froide est bouchée selon la facture précitée, se justifie d'autant plus. L'intimée fait fausse route lorsqu'elle tente de démontrer le caractère non urgent des travaux à entreprendre, puisqu'il ne s'agit pas d'une condition autorisant la résiliation. L'intéressée ne saurait davantage être suivie lorsqu'elle relève l'absence d'information sur la nature des travaux réalisés dans les six appartements déjà rénovés par l'appelante. On rappellera à cet égard que le témoin T. _____ a déclaré que ceux-ci avaient été « rénovés totalement », dont certains avec le remplacement des colonnes de chute, et a précisé, s'agissant des travaux de rénovation projetés dans l'appartement de l'intimée, qu'il s'agirait en particulier d'une réfection complète des revêtements de murs, des sols, de la salle de bain, de la cuisine, des colonnes de chutes et des conduites. On relèvera qu'il n'y a pas lieu de dénier toute force probante à un témoignage du seul fait que son auteur est l'employé d'une partie (CACI 18 août 2017/366 consid. 4.3, concernant un conflit du travail), ce d'autant qu'on ne voit pas que ce

- 34 - gérant ait un intérêt personnel à l'issue de la cause du simple fait que c'est lui qui avait déterminé quels étaient les appartements pour lesquels les travaux impliquaient une résiliation du bail en cours et que l'appelante s'en est remise à l'analyse de celui-ci. Par ailleurs, les déclarations de ce témoin quant au remplacement des colonnes de chutes et des conduites sont corroborées par le fait que l'appelante a demandé des devis concernant l'assainissement des conduites et que ces installations sont vétustes. De plus, les appartements déjà rénovés ont vraisemblablement vu leurs revêtements de sol et des murs, ainsi que leurs salles de bain et cuisines être remis à neuf, ce qui démontre que ces installations seront également remises à neuf dans le cadre des travaux de rénovation du logement en cause comme l'a déclaré le témoin T. _____. En effet, le décompte des travaux réalisés dans un appartement de 3 pièces au 5e étage remis à l'expert B. _____ fait état d'un montant de 53'490 francs. Or cet expert a estimé les travaux de rénovation pouvant être réalisés dans les appartements « pour répondre à l'attente des nouveaux locataires » entre 50'000 fr. et 70'000 fr. selon le nombre de pièces, en précisant qu'il s'agissait de travaux de réfection des salles de bain, d'installation d'un nouvel agencement

de cuisine, y compris cuisinière, hotte et remplacement du carrelage, de réfection des colonnes de chute et de distribution d'eau, de contrôle et d'adaptation des installations électriques, de ponçage et de vitrification des parquets, voire leur remplacement, de réfection complète des peintures, de réglage des armoires, de réfection des stores et de rénovation des balcons (carrelage et peinture). On précisera enfin qu'il ne peut pas être reproché à l'appelante de ne pas avoir produit de devis relatifs aux travaux de rénovation qu'elle entendait entreprendre dans l'appartement de l'intimée. La résiliation a été adressée plus de huit mois à l'avance et il était légitime pour l'appelante d'attendre le résultat de la procédure de contestation du congé pour approcher des entreprises en vue de travaux dont la date de début est en l'état incertaine. Des circonstances d'espèce, aucune volonté de dissimuler un autre motif que celui de vouloir entreprendre des travaux de rénovation dans l'appartement litigieux ne peut être retenue. En particulier, les

- 35 - premiers juges ne peuvent pas être suivis lorsqu'ils considèrent que l'appelante aurait cherché à dissimuler le rôle joué par le critère du loyer du logement de l'intimée en occultant systématiquement les divers documents produits où apparaissaient les loyers pratiqués dans l'immeuble, puisque des états locatifs aux 1er octobre 2018 et 10 juillet 2019 non cavardés, clairs et transparents, ont été produits sous pièces 151 et 152. Peu importe à cet égard que ces deux états locatifs n'indiquent pas les noms des locataires ou les numéros d'appartements, ou que les logements soient classés dans un ordre différent de celui du document « état général des logement [sic] [...] », comme le relève l'intimée. Il n'y a par ailleurs rien à tirer du fait que certaines rénovations aient eu lieu lors des départs des locataires concernés, dès lors que le bailleur reste libre de résilier le bail en vue de travaux de rénovation, sans qu'il ne soit soumis à l'exigence d'une résiliation de la part du locataire, la seule restriction découlant du respect du principe de la bonne foi. L'intimée échoue ainsi à démontrer que le motif invoqué par l'appelante ne serait pas réel. Les premiers juges se sont montrés trop exigeants vis-à-vis de la bailleuse quant à son obligation de collaborer à la manifestation de la vérité et procèdent par-là à un renversement du fardeau de la preuve et donc à une violation de l'art. 8 CC, même si celle-ci n'est pas directement dénoncée. On ne saurait par ailleurs considérer que l'appelante n'a pas collaboré à la manifestation de la vérité, puisqu'elle a fourni les éléments en sa possession nécessaires à la vérification du motif invoqué par ses soins. A cela s'ajoute qu'il n'est pas établi que la présence de l'intimée ne serait pas propre à entraîner des complications, des coûts supplémentaires ou une prolongation des travaux envisagés, la nature de ceux-ci plaidant d'ailleurs en sens contraire. Selon la jurisprudence rappelée ci-dessus (cf. supra consid. 4.2.3), de vastes travaux d'assainissement dans le cadre desquels non seulement les cuisines et les salles de bain sont changées, mais aussi l'ensemble des conduites, les sols, les murs ainsi que les plans des appartements sont modifiés, entraînent, selon l'expérience générale de la vie, des immissions et des

- 36 - dérangements qui limitent considérablement la possibilité d'utiliser les locaux et rendent nécessaire l'évacuation des lieux. Dans un autre cas, les juges fédéraux ont expressément retenu qu'il était « manifeste que la réfection totale de la cuisine et des salles d'eau [était] plus compliquée si le locataire occup[ait] l'appartement, car il ne p[ouvait] être totalement privé de l'usage de ces installations durant des jours » (TF 4A_126/2012 du 3 août 2012 consid. 2.4 ; cf. également TF 4A_491/2018 du 8 mai 2019, consid. 3.4 en matière de suppression de l'arrivée d'eau). Dans le cas d'espèce, une partie seulement des travaux envisagés permet déjà d'exclure la présence de l'intimée dans l'appartement

litigieux. En particulier, la réfection – voire le remplacement vu leur état de dégradation, l'expert B. _____ ayant d'ailleurs indiqué dans sa réponse à la question 15 qu'il faudrait les remplacer – des colonnes de chute et de distribution d'eau – dont celle d'eau froide est bouchée selon la facture du 30 juin 2019 précitée – impliquera vraisemblablement des travaux de percements dans les dalles et les murs ainsi qu'une coupure des arrivées et évacuations d'eau durant plusieurs jours, étant relevé que les seuls travaux d'assainissement des installations d'eau froide et d'eau chaude dans l'ensemble de l'immeuble ont été prévus sur une durée totale de treize jours selon le devis du 13 novembre 2018 de [...] et que le témoin T. _____ a estimé une durée de deux à trois semaines nécessaire au remplacement des conduites. En outre, la rénovation complète de la salle de bains et de la cuisine évoquée par ledit témoin impliquera également une impossibilité d'utiliser ces pièces et leurs installations durant plusieurs jours. Enfin, ce témoin a fait état d'une probable nécessité d'un désamiantage, d'une durée estimée à sept jours, qui n'apparaît pas invraisemblable compte tenu de l'année de construction de l'immeuble. Il est ainsi établi que les travaux de rénovation projetés par l'appelante sont incompatibles ou rendus plus malaisés avec la présence de l'intimée dans les locaux. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la résiliation litigieuse n'est pas contraire à la bonne foi. Elle ne saurait l'être du seul fait qu'elle entraîne des conséquences pénibles pour l'intimée ou que l'intérêt de cette dernière au maintien du bail paraîtrait plus important que

- 37 - celui de l'appelante à ce qu'il prenne fin, au regard par exemple d'un objectif de valorisation du bail de la part de la bailleuse. Aucune disproportion manifeste des intérêts en présence n'a valablement été mise à jour. L'appel doit donc être admis sur ce point.

E. 5.1

Subsidiairement, pour le cas où la résiliation serait déclarée valable, l'intimée a conclu à ce qu'une prolongation bail de quatre ans, jusqu'au 31 mars 2024, lui soit accordée. Se référant aux éléments allégués en première instance, l'intéressée fait en substance valoir que le bail durerait depuis vingt-quatre ans, qu'elle bénéficierait du Revenu d'insertion, qu'elle aurait des activités accessoires dans la commune de [...] et que ses recherches d'un nouveau logement n'auraient pas abouti en raison de sa situation personnelle et financière, ainsi que de la pénurie de logements. L'appelante a conclu à ce que toute demande de prolongation soit rejetée, sans autre explication.

E. 5.2

Selon l'art. 272 al. 1 CO, le locataire peut demander la prolongation d'un bail de durée déterminée ou indéterminée lorsque la fin du contrat aurait pour lui ou sa famille des conséquences pénibles sans que les intérêts du bailleur le justifient. L'al. 2 de cette disposition précise que dans la pesée des intérêts, l'autorité compétente se fondera notamment sur les circonstances de la conclusion du bail et le contenu du contrat (let. a), la durée du bail (let. b), la situation personnelle, familiale et financière des parties ainsi que leur comportement (let. c), le besoin que le bailleur ou ses proches parents ou alliés peuvent avoir d'utiliser eux-mêmes les locaux ainsi que l'urgence de ce besoin (let. d) et la situation sur le marché local du logement et des locaux commerciaux (let. e).

- 38 - La pesée des intérêts en fonction de cette liste non exhaustive sert non seulement à déterminer le principe d'une éventuelle prolongation de bail, mais aussi sa durée. Les règles sur la prolongation tendent à adoucir les conséquences pénibles que la résiliation peut entraîner pour le locataire (ATF 116 II 446 consid. 3b ; TF 4A_281/2008 du 12 septembre

2008 ; Lachat, op. cit., p. 1000). Il s'agit d'accorder au locataire plus de temps qu'il n'en aurait selon le délai de résiliation ordinaire pour trouver de nouveaux locaux (ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; ATF 104 II 311, JdT 1979 I 495), et non de lui donner l'occasion de profiter le plus longtemps possible de celui qu'il a (ATF 116 II 446 consid. 3b). La prolongation n'a donc de sens que si elle permet d'atténuer les conséquences pénibles qu'entraînerait le congé (ATF 116 II 446 ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7.4). La durée de la prolongation ne peut pas être déterminée schématiquement. Dans chaque cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts en jeu en se fondant sur les critères énumérés à l'art. 272 al. 1 et 2 CO (TF 4C.167/2004 du 3 août 2004 consid. 3.1). La détermination de la durée de la prolongation en fonction des critères précités relève du pouvoir d'appréciation du juge, selon les règles du droit et de l'équité (art. 4 CC). Celui-ci doit tenir compte du but de la disposition, qui est de donner du temps au locataire pour trouver une solution de remplacement, et procéder à une pesée des intérêts en présence. Le juge ne transgresse pas le droit fédéral en exerçant le pouvoir d'appréciation que la loi lui accorde. Le droit fédéral n'est violé que si le juge sort des limites fixées par la loi, s'il se laisse guider par des considérations étrangères à la disposition applicable, s'il ne prend pas en compte les éléments d'appréciation pertinents ou s'il en tire des déductions à ce point injustifiables que l'on doit parler d'un abus du pouvoir d'appréciation (ATF 136 III 190 consid. 6 ; ATF 135 III 121 consid. 2 ; ATF 125 III 226 consid. 4b ; TF 4A_662/2012 du 7 février 2013 consid. 7 ; TF 4A_130/2008 du 26 mai 2008 consid. 3.1). En particulier, le juge doit prendre en compte les circonstances et la durée du bail, mais aussi la situation personnelle et financière de chaque partie, leur comportement, de même que la situation sur le marché (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_159/2018 du 11 juillet

- 39 - 2018 consid. 3.1). Il peut tenir compte du délai qui s'est écoulé entre le moment de la résiliation et celui où elle devait prendre effet, comme de la durée de la procédure judiciaire qui prolonge en fait le bail, ainsi que du fait que le locataire n'a pas entrepris de démarches sérieuses pour trouver une solution de remplacement (ATF 125 III 226 consid. 4c ; TF 4A_639/2018 du 21 novembre 2019 consid. 6.1 ; TF 4A_31/2013 du 2 avril 2013 consid. 3.1 ; TF 4A_198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 5.1, publié in SJ 2017 I 165). Le juge se demandera s'il est particulièrement difficile pour le locataire de trouver des locaux de remplacement, notamment en raison de la nature particulière de ses activités et tiendra compte du besoin plus ou moins urgent pour le bailleur de voir partir le locataire (ATF 136 III 190 consid. 6 ; TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 3.1 ; TF 4A_57/2012 du 29 juin 2012 consid. 2.3, publié in SJ 2012 I 473). L'art. 272b al. 1 CO prévoit que la durée de la prolongation est de quatre ans au maximum pour des baux d'habitation, limite dans laquelle une ou deux prolongations peuvent être accordées (Lachat, op. cit., p. 1013). Procéder par deux prolongations successives ne se justifie cependant que lorsqu'il existe une incertitude caractérisée sur la situation à la fin de la première période de prolongation (TF 4A_621/2009 du 25 février 2010 consid. 2.4.2, publié in CdB 2010, p. 83). L'octroi d'une première prolongation est ainsi indiqué lorsqu'on peut difficilement estimer si un objet de remplacement approprié pourra être trouvé dans la prolongation accordée et que des éléments plus précis pourront être tirés ultérieurement de l'évolution du marché immobilier, en tenant compte des efforts du locataire entretemps (TF 4A_699/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.5). De façon générale, le juge accordera une première prolongation s'il ne parvient pas à établir un pronostic sur la possibilité que le locataire retrouve des locaux dans le laps de temps accordé. Il prendra aussi en compte l'éventuel besoin du bailleur d'obtenir la restitution des locaux (ATF 142 III 336 consid. 5.3.1 ; TF 4A_411/2017 du 21

février 2020 consid. 4.1). Une prolongation unique peut être ordonnée lorsque, au moment du jugement, un pronostic fiable peut être posé quant aux difficultés du locataire à trouver un local de remplacement (CACI 5 juillet 2018/397 consid. 4.2 ; CACI 23 mai 2017/99 consid. 3.2 ; CACI 20 août 2014/443

- 40 - consid. 5 ; Weber, Basler Kommentar, Bâle 2008, n. 15 ad art. 272 CO), respectivement lorsque le locataire peut disposer d'une solution de remplacement en déployant les efforts nécessaires (Conod, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd., Bâle 2017, n. 9 ad art. 272b CO). Une prolongation unique est également envisageable lorsque le locataire n'a pas fait de recherches intensives de locaux de remplacement jusqu'au moment de la prolongation (TF 4C.400/2001 du 4 mars 2002 consid. 4 ; Svit, Das schweizerische Mietrecht : Kommentar, 4e éd., Zurich 2018, n. 6 ad art. 272b CO).

E. 5.3

En l'espèce, l'intimée, dont le bail a débuté le 1er février 1996, occupait l'appartement en cause depuis plus de vingt-trois ans lorsqu'elle a reçu la résiliation. Une telle durée du bail implique usuellement des attaches et habitudes dans le quartier et la localité. En ce qui concerne la situation financière de l'intimée, il ressort des pièces au dossier qu'en 2017, son revenu annuel était de 8'712 fr. et son revenu imposable nul, sa fortune étant de 6'339 fr. au 31 décembre 2017, et qu'en 2018, son revenu annuel était de 8'072 fr. et son revenu imposable nul, sa fortune étant de 5'223 fr. au 31 décembre 2018. Aucun acompte d'impôt ne lui a été réclamé pour l'année 2020. L'intimée bénéficie du Revenu d'insertion depuis le 1er août 2016 et a bénéficié des prestations de l'assurance-chômage durant un délai-cadre d'indemnisation initialement fixé du 1er août 2018 au 31 juillet 2020, son gain assuré ayant été fixé à 1'007 fr. et l'indemnité journalière à laquelle elle avait droit à 37 fr. 10. En janvier 2020, elle a réalisé un salaire mensuel net de 466 fr. 30 en travaillant à la Ville de [...]. Compte tenu de ces éléments, la situation financière de l'intimée n'apparaît pas favorable, ce qui rendra plus difficile ses recherches de logement équivalent. Les documents produits par l'intéressée censés attester de ses recherches d'appartement depuis la résiliation démontrent d'ailleurs que celle-ci cible des logements dont le loyer est modeste, étant rappelé que son loyer actuel s'élève à 835 fr. charges comprises. On relèvera à cet égard qu'il ne peut pas être reproché à l'intimée, qui a vu son congé être annulé par l'autorité de conciliation puis par le Tribunal des baux, de ne pas avoir poursuivi

- 41 - activement ses recherches de logement, le cours des événements ne s'inversant que ce jour, avec l'admission de l'appel de la bailleresse sur la question de la validité du congé (cf. TF 4C.343/2004 du 22 décembre 2004 consid. 4.2 ; TF 4C.267/2002 du 18 novembre 2002 consid. 3, publié in SJ 2003 I 161). S'agissant de la situation sur le marché local du logement, on ne saurait par contre retenir la situation de pénurie alléguée par l'intimée, la tendance actuelle étant à la détente du taux de logements vacants quel que soit le nombre de pièces (cf. communiqué de presse du 10 juillet 2020 du Bureau d'information et de communication de l'Etat de Vaud « Augmentation du nombre de logements vacants », disponible à l'adresse Internet <https://www.vd.ch/toutes-les-actualites/communiques-de-presse/detail/communique/augmentation-du-nombre-de-logements-vacants-1594366244.pdf>). De son côté, l'appelante ne fait valoir aucune urgence à récupérer les locaux pour entreprendre les travaux de rénovation qu'elle projette. Son administrateur a d'ailleurs déclaré lors de son interrogatoire qu'il n'y avait pas d'urgence à faire exécuter les travaux immédiatement dans l'appartement en question et l'appelante a

indiqué dans son mémoire que les travaux seraient commandés lorsque celui-ci serait libre (appel n. 32 in fine). Au vu de ce qui a été exposé, il se justifie, sur le principe, d'accorder une prolongation de bail à l'intimée, d'une durée relativement importante, étant relevé qu'aucun intérêt prépondérant de l'appelante n'impose une fin rapide du contrat. Compte tenu en particulier de la situation financière de l'intimée, il n'est pas possible d'établir un pronostic fiable sur la possibilité que l'intéressée retrouve un objet de remplacement approprié durant la prolongation accordée, de sorte qu'une prolongation unique n'apparaît pas indiquée.

- 42 - Dans ces conditions, il se justifie d'accorder à l'intimée une première prolongation de bail de deux ans, à savoir jusqu'au 31 mars 2022.

E. 6.1

Toujours pour le cas où la résiliation serait déclarée valable, l'intimée a également conclu à ce qu'elle puisse résilier le bail pendant la prolongation en observant un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

E. 6.2

Dans le cadre de la procédure de première ou de seconde prolongation de bail, les parties peuvent demander que la décision de prolongation adapte le contrat (art. 272c al. 1 CO). L'adaptation du contrat à l'occasion de la prolongation du bail présuppose une demande du bailleur ou du locataire dans le cadre de la procédure, le juge ne pouvant pas intervenir d'office (Lachat, op. cit., pp. 1022-1023).

E. 6.3

En l'espèce, le préavis de résiliation contractuel est de quatre mois. Compte tenu de cette durée relativement longue et de l'intérêt de l'appelante à récupérer l'appartement litigieux pour le rénover, et non pour le relouer immédiatement, il se justifie de faire droit à la conclusion de l'intimée. La modification du délai de résiliation permettra du reste de faciliter les recherches de logement de l'intimée, ce qui servira également les intérêts de l'appelante à récupérer les locaux. Partant, il y a lieu d'adapter le contrat en raccourcissant le préavis de résiliation à un mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

E. 7.1

En définitive, l'appel doit être partiellement admis et le jugement réformé en ce sens que la résiliation est déclarée valable, l'intimée bénéficiant d'une première prolongation de bail de deux ans

- 43 - jusqu'au 31 mars 2022, avec la possibilité de résilier le contrat moyennant un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois. Il n'y a pas lieu de se prononcer sur les frais de la première instance selon l'art. 318 al. 3 CPC, la procédure devant le Tribunal des baux étant gratuite (art. 12 al. 1 LJB [Loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]), sauf exceptions (art. 12 al. 2 et 3 LJB) non réalisées en l'espèce.

E. 7.2

Vu le sort de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante par 300 fr. et à la charge de l'intimée par 1'000 fr. (art. 106 al. 2 CPC). En conséquence, l'intimée devra verser à l'appelante la somme de 1'000 fr. à titre de restitution partielle de l'avance de frais fournie par celle-ci (art. 111 al. 2 CPC). L'intimée

devra en outre verser à l'appelante la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance réduits.

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