

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 17 novembre 2020

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente
Mme Crittin Dayen et M. Stoudmann, juges
Greffier : M. Grob

Art. 269a let. b CO et 14 OBLF

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____ **SA**, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 20 septembre 2019 par le
Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **V.**_____, à
[...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 20 septembre 2019, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 25 février 2020, le Tribunal des baux a dit que le loyer mensuel net dû par V._____ à B._____ SA pour l'appartement de 3.5 pièces loué au 3^e étage de l'immeuble sis [...] était fixé à 1'155 fr. dès le 1^{er} avril 2019 (I), a condamné V._____ à payer à B._____ SA, dès l'entrée en force du jugement, la différence de loyer résultant de l'application de la hausse prévue au chiffre I précité, à savoir la somme de 93 fr. par mois, depuis le 1^{er} avril 2019 et jusqu'au mois de cette même entrée en force (II), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges étaient saisis par B._____ SA, bailleresse, d'une demande tendant à la confirmation de la majoration de loyer qu'elle avait notifiée à la locataire V._____ en invoquant comme motifs une augmentation des charges courantes et d'entretien de l'immeuble, une hausse de l'Indice suisse des prix à la consommation (ci-après : l'IPC) et la réalisation de travaux à plus-value sur l'immeuble. Les magistrats ont retenu que la bailleresse avait échoué à prouver le montant effectif de l'augmentation des charges courantes et d'entretien et que la hausse de l'IPC justifiait une majoration de loyer de 4 fr. 56 par mois. S'agissant des travaux dont se prévalait la bailleresse, ils ont considéré que ceux en lien avec la rénovation du parking et de la passerelle ne constituaient pas des travaux à plus-value justifiant une augmentation de loyer. Ils ont ainsi uniquement pris en compte, pour calculer la hausse de loyer admissible, les coûts des autres travaux invoqués, soit ceux afférents à la rénovation de l'enveloppe du bâtiment avec l'installation d'une isolation périphérique, au changement des fenêtres et à la rénovation de la cage d'escalier, qui pouvaient être qualifiés d'importantes réparations tombant sous le coup de la présomption de l'art. 14 al. 1 OBLF (Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11). L'autorité précédente a

retenu qu'une grande partie desdits travaux était du pur entretien, de sorte qu'il se justifiait de fixer la part de plus-value à la limite inférieure de la fourchette prévue par l'art. 14 al. 1 OBLF, soit à 50%. Après avoir déterminé le taux d'intérêts sur le capital investi, les frais d'amortissement annuel sur la base d'une durée de 35 ans et le montant de l'entretien futur des nouvelles installations, les premiers juges ont calculé le montant de la hausse totale annuelle pouvant être répercutée sur l'ensemble des locataires de l'immeuble, puis celle pouvant être répercutée sur le loyer de V._____ qui s'élevait en définitive à 88 fr. 01 par mois. Le loyer de la prénommée a ainsi été majoré mensuellement d'un montant arrondi de 93 fr. (4 fr. 56 + 88 fr. 01).

B. Par acte du 23 avril 2020, B._____ SA a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que le loyer net dû par V._____ soit fixé à 1'232 fr. par mois dès le 1^{er} avril 2019 et que celle-ci lui doive paiement d'un montant de 170 fr. par mois depuis le 1^{er} avril 2019 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, à titre de différence de loyer résultant de l'application de la hausse de loyer, subsidiairement à son annulation et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

C. La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement complété par les pièces du dossier :

1. B._____ SA (ci-après : la demanderesse ou l'appelante) est propriétaire de l'immeuble sis [...]. Cet immeuble a été construit en 1967 et la demanderesse l'a acquis en 2015.

2. a) Par contrat de bail à loyer du 13 mai 2008, la propriétaire antérieure, à laquelle la demanderesse a succédé dans les droits et obligations, a remis en location à V._____ (ci-après : la défenderesse ou

l'intimée) un appartement de 3.5 pièces au 3^e étage de l'immeuble précité.

Le bail a débuté le 1^{er} juin 2008 avec une première échéance le 1^{er} octobre 2009, pour se renouveler ensuite aux mêmes conditions de six mois en six mois, sauf avis de résiliation de l'une à l'autre des parties donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour le prochain terme.

Le loyer mensuel net prévu contractuellement s'élevait à 1'210 fr., auquel s'ajoutait un acompte de 100 fr. par mois pour le chauffage, l'eau chaude et les frais accessoires. Ce loyer a été fixé en fonction d'un taux d'intérêt hypothécaire (ci-après : TIH) de 3.5 % et d'un IPC de 159 points au 31 mars 2008 (base 1982).

La défenderesse n'a pas pris à bail de place de parc.

b) Dès le 1^{er} avril 2018, sur demande de la défenderesse, le loyer mensuel net de son appartement a été réduit à 1062 fr., auquel s'ajoutait un acompte de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 150 fr., en fonction d'un TIH de 1.5% et d'un IPC de 158.2 points au 31 octobre 2017 (base 1982).

3. Des travaux de rénovation ont eu lieu dans l'immeuble litigieux entre mi-2017 et novembre 2018, lesquels comprenaient la rénovation des façades avec installation d'une isolation périphérique, le changement de l'intégralité des fenêtres, ainsi que la rénovation de la cage d'escalier, de la passerelle et du parking, pour un coût total de 1'063'132 fr. 25, dont 147'163 fr. pour la seule rénovation de la passerelle et du parking.

4. Par formule officielle du 14 novembre 2018, la demanderesse a signifié à la défenderesse que son loyer mensuel net serait augmenté de 1'062 fr. à 1'232 fr. avec effet au 1^{er} avril 2019, en indiquant les motifs suivants :

« Application de l'art. 269 A litt. b et e CO, Taux hypothécaire de référence selon l'O.L.F de 1.5 % (02.09.2017) à 1.5 % (04.09.2018) IPC de référence (base 1982) de 158,2 points (10.2017) à 159.9 (10.2018) Charges immobilières du 31.12.2016 au 31.12.2017 Travaux à plus-value selon l'art. 14 OBLF, rénovation de la façade, remplacement des fenêtres extérieures, réfection du parking, de la cage d'escalier et de la passerelle. Voir extrait des dispositions légales applicables et calcul et ci-joints [sic]. »

5. La défenderesse a contesté cette hausse de loyer auprès de l'autorité de conciliation par requête du 13 décembre 2018. Ensuite de l'échec de la conciliation, une autorisation de procéder a été délivrée le 30 avril 2019.

6. Le 29 mai 2019, la demanderesse a saisi le Tribunal des baux d'une demande, au pied de laquelle elle a pris, sous suite de frais et dépens, les conclusions suivantes contre la défenderesse :

« Préalablement

I. Dire que la demande est admise.

Principalement

II. Valider la majoration du loyer mensuel net du 14 novembre 2018 à hauteur d'un montant de CHF 1'232.00 (mille deux cent trente-deux francs suisses), relative au bail liant B. _____ SA à V. _____, avec effet au 1^{er} avril 2019.

III. Dire que le loyer mensuel net est fixé à CHF1'232.00 (mille deux cent trente-deux francs suisses) dès le 1^{er} avril 2019, sur la base d'un taux hypothécaire à 1,5 % et d'un indice suisse des prix à la consommation de 159,9 points (base 1982).

IV. Condamner V. _____ à s'acquitter de la différence de loyer, à savoir mensuellement CHF 170.00 (cent septante francs suisses), depuis le mois d'avril 2019 jusqu'au mois de l'entrée en force du jugement, avec intérêt 5% l'an dès le 1^{er} juillet 2019 (échéance moyenne). »

Dans ses déterminations du 4 juillet 2019, la défenderesse a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet de la demande.

La demanderesse s'est à son tour déterminée par écriture du 30 août 2019, en confirmant ses conclusions.

L'audience de jugement s'est tenue le 20 septembre 2019.

En droit :

1.

1.1 L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 En l'espèce, formé en temps utile contre une décision finale par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, capitalisées (art. 92 CPC), sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

Le libre pouvoir d'examen s'applique selon certains arrêts du Tribunal fédéral également lorsque des questions d'appréciation sont litigieuses (TF 5A_963/2014 du 9 novembre 2015 consid. 3.3, non publié à l'ATF 141 III 513), alors que d'autres arrêts admettent que, lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 consid. 4.3.2). La jurisprudence vaudoise s'est fondée sur ce second courant, pour retenir que le juge d'appel ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (CACI 19 août 2014/440 ; CACI 16 août 2013/417 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.4 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir considéré que les travaux relatifs à la rénovation du parking et de la passerelle ne constituaient pas des travaux à plus-value et d'avoir déduit la part de ces coûts du montant total des travaux à prendre en compte dans le cadre du calcul de la hausse de loyer. Elle fait valoir que la rénovation du parking serait en réalité une rénovation de l'ensemble des aménagements extérieurs, comprenant le parking, la cour extérieure et une zone végétale, et que cette rénovation profiterait indirectement à tous les locataires. Selon l'intéressée, l'intégralité de la zone extérieure de l'immeuble serait désormais plus esthétique, moderne, accueillante et fonctionnelle et les pièces 15 et 17 produites en première instance établiraient de manière claire et circonstanciée les interventions réalisées, ainsi que leur coût. L'appelante prétend également que les travaux relatifs à la passerelle, dont le coût pourrait être distingué de ceux liés à la rénovation du parking, auraient créé une nouvelle installation plus moderne et esthétique, qui augmenterait la valeur de l'immeuble.

Pour sa part, l'intimée soutient qu'il serait impossible de constater quelle plus-value les travaux précités apporteraient à l'immeuble et que dans la mesure où elle n'aurait ni place de parc ni accès

au jardin, ces travaux ne sauraient être pris en compte. En ce qui concerne la passerelle, elle ajoute qu'il s'agirait de travaux de rénovation, sans plus-value, puisqu'ils relèveraient de l'entretien. Dans tous les cas, l'appelante ne démontrerait selon elle pas l'existence d'une amélioration de la chose louée créant une plus-value.

L'autorité précédente, sur la base des factures produites, a retenu que le coût total de l'ensemble des travaux réalisés par l'appelante s'élevait à 1'064'132 fr. 25 et que la part correspondant aux travaux afférents à la rénovation du parking et de la passerelle était de 147'163 francs. Elle a considéré qu'il n'était pas établi que l'intimée bénéficierait des travaux de rénovation du parking, en relevant qu'aucun élément du dossier ne permettait d'apprécier la nature et l'usage des espaces de parcage, que l'existence de places de parc « visiteurs » n'était pas établie, ni que celles-ci avaient été effectivement réalisées dans le cadre des travaux, et que l'intimée n'était pas locataire d'une place de parc dans l'immeuble. S'agissant des travaux de rénovation de la passerelle, les premiers juges ont indiqué que s'il était certes constant que l'intimée, comme tous les autres locataires de l'immeuble, empruntait cette installation, les pièces produites ne permettaient pas de distinguer la part exacte des coûts relatifs à cette rénovation de celle du parking et qu'il s'agissait de toute manière de travaux que l'on pouvait difficilement qualifier d'investissement à plus-value. Les magistrats ont ainsi considéré que les travaux de rénovation du parking et de la passerelle ne pouvaient pas être comptabilisés pour calculer la hausse liée aux travaux à plus-value et ont déduit le coût de ceux-ci, par 147'163 fr., du total des travaux à prendre en compte dans le cadre du calcul de la hausse de loyer admissible.

On précisera que la méthode relative appliquée par les premiers juges pour le calcul précité n'est pas remise en cause, de même que l'application de la présomption de l'art. 14 al. 1 OBLF, que l'appelante a du reste expressément admis dans ses déterminations du 30 août 2019 et dans son mémoire d'appel.

3.2 Selon l'art. 269a let. b CO, les loyers ne sont en règle générale pas abusifs s'ils sont justifiés par des hausses de coûts ou par des prestations supplémentaires du bailleur. D'après l'art. 14 al. 1 OBLF, sont réputés prestations supplémentaires au sens de l'art. 269a let. b CO les investissements qui aboutissent à des améliorations créant des plus-values, l'agrandissement de la chose louée ainsi que les prestations accessoires supplémentaires ; en règle générale, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values. Les hausses de loyers fondées sur des investissements créant des plus-values sont réputées non abusives lorsqu'elles ne servent qu'à couvrir équitablement les frais d'intérêts, d'amortissement et d'entretien résultant de l'investissement (art. 14 al. 4 OBLF).

Les améliorations créant des plus-values consistent en des travaux et des installations nouvelles qui accroissent la valeur de la chose louée, en améliorent la qualité et l'adaptent au goût du jour. Celles-ci doivent être distinguées des travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état des locaux et prévenir leur dégradation (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2019, p. 603, n. 5.1.5).

Les importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF servent, d'une part, à l'entretien de l'immeuble et, d'autre part, à lui conférer une plus-value. Elles se distinguent des réparations habituelles et de l'entretien courant d'un point de vue essentiellement quantitatif ; elles se caractérisent par le fait qu'elles touchent de nombreuses parties de l'immeuble et qu'elles génèrent un coût considérable par comparaison avec l'état locatif de l'immeuble (TF 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.3 ; TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 6.1 et les références citées).

En principe, les frais causés par d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values (art. 14 al. 1 OBLF). Il faut ici rappeler le but de cette règle. Lorsque le bailleur entreprend d'importantes réparations, la distinction est

souvent difficile à opérer entre travaux d'entretien courant couverts par le loyer actuel et travaux créant des plus-values justifiant une hausse de loyer. En règle générale, lorsque de gros travaux sont entrepris dans l'immeuble, ils constituent à la fois des améliorations créant des plus-values et des mesures d'entretien. La règle de l'art. 14 al. 1 OBLF a un but de simplification pour éviter d'avoir à déterminer la part exacte des travaux à plus-value ; la règle vise aussi à encourager, ou du moins à ne pas décourager, le bailleur d'entreprendre des travaux plus importants que nécessaires, ce dont les locataires bénéficient également (ATF 118 II 415 consid. 3a ; TF 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.4 ; TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 ; TF 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3).

Que les frais causés par d'importantes réparations constituent, à raison de 50 à 70%, des investissements à plus-value n'est qu'une présomption ; l'art. 14 al. 1 OBLF indique expressément que cette fourchette (50 à 70%) ne vaut qu'en règle générale. Il s'agit donc d'une présomption qui peut être renversée (ATF 118 II 415 consid. 3a ; TF 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_102/2012 du 30 mai 2012 consid. 2.4 ; TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 ; TF 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3). Le bailleur peut donc établir que la part des frais donnant lieu à plus-value est supérieure à 70%, tandis que le locataire peut établir que cette part est inférieure à 50% (cf. également sur ce point Weber, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7^e éd., Bâle 2019, n. 12 ad art. 269a CO et Bohnet/Broquet, Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2^e éd., Bâle 2017, n. 93 ad art. 269a CO). Il n'en demeure pas moins que le but de la règle contenue à l'art. 14 al. 1 OBLF, qui est à la fois de simplifier l'établissement des faits et d'encourager les travaux de rénovation, ne doit pas être perdu de vue. Il ne saurait être question d'ignorer purement et simplement la présomption et de s'efforcer à tout prix de parvenir à une détermination concrète de la part à plus-value. La jurisprudence a déjà précisé que la détermination concrète doit intervenir lorsqu'il est aisé de distinguer la part qui donne lieu à plus-value (ATF 118 II 415 consid. 3a ; TF 4A_531/2016 du 11 avril 2017 consid. 3.1 ; TF 4A_102/2012 du 30 mai

2012 consid. 2.4 ; TF 4A_495/2010 du 20 janvier 2011 consid. 4.1 ; TF 4A_470/2009 du 18 février 2010 consid. 2.3).

Le Tribunal fédéral a considéré que si la plus-value réelle n'était pas établie, il était préférable d'appliquer l'art. 14 OBLF plutôt que de ne retenir aucune plus-value (TF 4A_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 6.5 ; TF 4A_397/2013 du 11 février 2014 consid. 5.4).

3.3 En l'espèce, force est de constater que l'intimée ne loue aucune place de parc dans l'immeuble en cause. En ce qui concerne les places de parc « visiteurs », il n'est pas établi que celles-ci auraient été réalisées dans le cadre des travaux litigieux, l'appelante ne discutant pas la constatation des premiers juges à cet égard dans son mémoire.

L'appelante prétend en appel que la rénovation du parking comprendrait une rénovation de l'ensemble des aménagements extérieurs de l'immeuble, à savoir le parking, la cour extérieure ainsi qu'une zone végétale et soutient que l'intégralité de la zone extérieure de l'immeuble serait désormais plus esthétique, moderne, accueillante et fonctionnelle. On constate toutefois que l'appelante n'a pas fait état de ces caractéristiques dans sa demande du 29 mai 2019. Quant aux allégués de ses déterminations du 30 août 2019, ils ne concernent que les travaux portant sur le parking et la passerelle et ne font aucunement mention d'une rénovation de l'ensemble des aménagements extérieurs. L'intéressée s'est en effet contentée d'exposer que l'intimée soutenait à tort que les travaux de réfection du parking et de la passerelle seraient des travaux de pur entretien (all. 75), que la réfection de ces ouvrages correspondait à la définition des améliorations créant des plus-values telle que rappelée ci-dessus (cf. *supra* consid. 3.2 ; all. 76), qu'il s'agissait avant tout d'amélioration plutôt que de réparations (all. 77), que les travaux portant sur le parking et la passerelle entraînaient « à tout le moins une importante plus-value partielle, les interventions techniques et ouvrières n'ayant à l'évidence pas comme effet premier le seul maintien de l'état des installations » (all. 78) et que la plus-value esthétique des nouveaux aménagements extérieurs était « bénéficiaire [sic] » à tous les locataires

de l'immeuble. En outre, contrairement à ce que prétend l'appelante, les pièces 15 à 17 ne démontrent pas « de manière claire et circonstanciée » que « l'ensemble des aménagements extérieurs (parking, cour extérieure et zone végétale) » aurait été refait neuf. Si le devis du 14 février 2017 (P. 15) mentionne des postes liés à la pose d'éclairages et de plantations, il est précisé que ceux-ci sont « éventuel[s] » et ces postes ne ressortent pas de la facture du 2 août 2018 (P. 16), qui ne fait état que de travaux de jardinage constitutifs d'un entretien courant (tonte, arrosage, désherbage et sarclage). Enfin, le plan du parking (P. 17) ne révèle aucun élément particulier, singulièrement quant à la « zone végétalisée » invoquée par l'appelante, permettant d'établir une éventuelle plus-value.

Quant à la rénovation de la passerelle, elle ne peut pas être considérée comme une amélioration à plus-value, la part à la plus-value que comporte la nouvelle installation n'ayant pas été alléguée ni établie. L'appelante ne fait aucune démonstration du contraire, puisqu'elle se contente de dire que la nouvelle installation serait plus moderne, esthétique et augmenterait la valeur de l'immeuble, sans que ces éléments n'aient été allégués devant les premiers juges.

Cela étant, il convient de se demander si la part des travaux correspondant à la rénovation du parking et de la passerelle doit être déduite du coût total des travaux, l'appelante plaidant que ne pas en tenir compte consisterait à mêler la méthode de la part stricte des coûts à plus-value à la méthode des pourcentages de l'art. 14 OBLF.

A cet égard, il ne faut pas perdre de vue que les premiers juges n'ont qualifié comme étant d'importantes réparations tombant sous le coup de la présomption de l'art. 14 al. 1 OBLF que les travaux relatifs à la rénovation de l'enveloppe du bâtiment avec isolation périphérique, au changement des fenêtres dans leur intégralité et à la rénovation de la cage d'escalier, la méthode des pourcentages selon la disposition précitée étant applicable à ces seuls travaux, ceux de pure rénovation, à savoir les travaux de rénovation du parking et de la passerelle, ayant été exclus. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Il ne s'agit en effet

pas là d'un mélange de méthode, la méthode des pourcentages prévoyant précisément que pour tous travaux à plus-value, la plus-value n'est pas totale car une partie de ces travaux a trait à l'entretien, d'où l'application d'un pourcentage dont la quotité peut être soit augmentée soit diminuée si la preuve est apportée. La doctrine spécifie d'ailleurs bien que seule une partie des importantes réparations peut être considérée comme créant des plus-values, entre 50 et 70% de l'investissement (Lachat, op. cit., p. 607, n. 5.2.5 ; cf. également Bohnet/Broquet, op. cit., n. 71 ad art. 269a CO). Les importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 OBLF contiennent donc un mélange d'entretien et de plus-value et sont à distinguer des réparations habituelles et de l'entretien courant, ce qui a précisément été fait par l'autorité précédente.

Il n'y a dès lors pas lieu de retenir que le montant des importantes réparations au sens de l'art. 14 al. 1 *in fine* OBLF correspond au coût total des travaux entrepris par l'appelante de 1'063'132 fr. 25, quelle que soit la dénomination de ceux-ci. C'est ainsi à juste titre que les premiers juges se sont fondés sur un montant de base de 916'969 fr. 25 (1'063'132 fr. 25 de coût total - 147'163 fr. de part relative aux travaux de rénovation de la passerelle et du parking), pour calculer la hausse de loyer admissible.

4.

4.1 L'appelante fait grief aux premiers juges d'avoir fixé la part de plus-value des travaux réalisés à 50%. Elle soutient qu'un pourcentage de 70% se justifierait en fonction de quatre critères, à savoir la nature des travaux (1), le rapport entre l'état locatif et le coût global des travaux (2), l'âge de l'immeuble (3) et le taux retenu pour renter le capital (4).

Les premiers juges, en tenant compte de l'absence de preuves d'entretien régulier effectué sur l'immeuble antérieurement aux travaux en cause et de la typologie de celui-ci, ont considéré qu'il apparaissait qu'une grande partie desdits travaux était du pur entretien, de sorte qu'il

convenait de fixer la part de plus-value à la limite inférieure de la fourchette posée par l'art. 14 al. 1 OBLF, soit à 50%.

4.2 On précisera d'emblée que l'auteur de doctrine cité par l'appelante pour retenir ces quatre critères précise qu'il n'y a pas lieu d'appliquer systématiquement le maximum de 70%, mais qu'il faut plutôt partir de l'idée que le bas de la fourchette s'applique et qu'en fonction des circonstances, il convient de moduler le pourcentage à la hausse (Lachat, op. cit., p. 608, n. 5.2.6). Sur ce point, Lachat est suivi par d'autres auteurs (Spirig/Wettstein, *Nettorendite als Massstab der Missbräuchlichkeit*, MP 2017 p. 169, spéc. p. 186 ; Walz, *Die renditebezogene Missbrauchskontrolle nach Art. 269 OR*, thèse, Zurich 2001, n. 165).

En l'espèce, le pourcentage de la part à plus-value a été arrêté à la limite inférieure de la fourchette posée par l'art. 14 al. 1 OBLF, sans qu'il existe d'élément déterminant qui justifierait de s'en distancier. En effet, l'appelante ne fait pas la démonstration de l'application d'un pourcentage plus élevé ; elle n'apporte en particulier pas la preuve que l'immeuble litigieux, construit en 1967 et à juste titre qualifié d'ancien par les premiers juges, aurait fait l'objet de travaux d'entretien réguliers avant l'exécution des travaux objets de la présente procédure pour tenter de contredire l'appréciation de l'autorité précédente, selon laquelle une grande partie des travaux en cause constitue du « pur entretien ». La pièce 39, à laquelle l'appelante se réfère, ne lui est d'aucun secours, en ce sens qu'il ne s'agit que d'un « lot de pièces relatives aux caractéristiques du bien loué » - comprenant une fiche descriptive de l'immeuble établie par l'appelante elle-même, le plan d'un appartement de 3.5 pièces au 3^e étage, un plan cadastral et la police d'assurance Bâtiment ECA - qui ne démontre en rien l'existence de travaux d'entretien réguliers. En particulier, le fait que la fiche descriptive de l'immeuble - dont le contenu n'a du reste pas été spécifiquement allégué par l'appelante - mentionne des travaux réalisés en 2018 (toiture, façades, menuiseries extérieures, aménagement extérieur et cage d'escaliers - soit les travaux litigieux), en 2011 (chaufferie et pose de détecteurs au sous-sol), en 2010 (ascenseur) et en 1998 (remplacement citerne) ne permet pas d'établir l'entretien

régulier invoqué par l'appelante, qui a elle-même acquis l'immeuble en 2015. On ajoutera encore, en accord avec la doctrine (Lachat, op. cit., p. 607, n. 5.2.5 et l'auteur cité en note infrapaginale 258), que la part d'amélioration énergétique ne doit pas nécessairement conduire à une application du haut de la fourchette car leur coût peut être équivalent au remplacement des installations existantes (cf. également Weber, op. cit., n. 12 ad art. 296a CO, qui indique que les considérations de politique énergétique ne peuvent jouer un rôle dans la détermination du taux applicable et qu'il y a lieu d'admettre l'existence d'investissements à plus-value lorsque les mesures énergétiques se traduisent par une consommation énergétique plus basse ou un confort plus élevé).

Le deuxième critère auquel se réfère l'appelante, à savoir le rapport entre l'état locatif et le coût global des travaux, demeure secondaire s'il est manifeste ou notoire que le total des frais comporte une partie importante de frais d'entretien (TF 4A_416/2007 du 9 janvier 2008 consid. 3.3.3 ; Lachat, op. cit., p. 608, n. 5.2.5), comme c'est le cas en l'occurrence.

Le troisième critère, soit l'âge de l'immeuble, plaide en faveur d'un pourcentage situé au bas de l'échelle, soit en faveur de la solution retenue par les premiers juges et en défaveur de celle plaidée par l'appelante. En effet, si par le passé le bailleur n'a consenti que peu de frais pour l'entretien de l'immeuble, on doit admettre que les importantes réparations entreprises correspondent surtout à un entretien différé duquel il n'en ressort en fait qu'une modeste plus-value (Bohnet/Broquet, op. cit., n. 72 ad art. 269a CO ; cf. également Weber, op. cit., n. 12 ad art. 269a CO, pour qui le pourcentage retenu doit être inférieur à 60% en cas d'entretien différé). Le Tribunal fédéral a d'ailleurs considéré à cet égard que la prise en compte de frais d'entretien différés pour justifier une hausse de loyer fondée sur l'art. 14 OBLF privilégiait injustement le bailleur qui, pendant des années, n'avait pas utilisé une partie du loyer pour l'entretien de la chose louée, par rapport à celui qui, au contraire, s'était constamment soucié d'entretenir la chose louée conformément à ses obligations (ATF 118 II 415 consid. 3b).

Quant au dernier critère, soit le taux retenu pour renter le capital, on ne saurait prendre appui sur le seul taux hypothécaire de référence notoirement bas pour justifier l'application d'un pourcentage fixé dans la partie supérieure de la fourchette, le Tribunal fédéral ayant posé que la conjoncture d'un taux d'intérêt bas ne permettait pas de considérer sans autre qu'un pourcentage de 60% était la norme (TF 4A_416/2007 du 9 janvier 2008 consid. 3.3.2 et 3.3.3 ; Lachat, op. cit., p. 608, n. 5.2.5).

Le critère du niveau des loyers n'est pas discuté par l'appelante.

Le pourcentage retenu par les premiers juges, qui bénéficient d'un large pouvoir d'appréciation en la matière (TF 4A_606/2014 du 7 juillet 2015 consid. 6.6 ; TF 4A_636/2012 du 2 avril 2013 consid. 2.5), ne résulte ainsi pas d'un excès de ce pouvoir au regard des circonstances du cas d'espèce. On ne décèle à cet égard aucune violation du droit, quoi qu'en dise l'appelante.

L'intéressée ne peut dès lors pas justifier son calcul de hausse de loyer en prenant en compte une part à plus-value de 70% sur le coût total des travaux.

5.

5.1 L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir tenu compte d'une durée de vie moyenne des installations de 35 ans pour déterminer l'amortissement de son investissement. Elle soutient qu'il faudrait retenir une durée de 30 ans en se référant à la Tabelle d'amortissement commune aux associations de bailleurs et de locataires du 21 février 2007 (ci-après : la Tabelle).

Pour sa part, l'intimée considère que la durée de 35 ans retenue par les magistrats ne serait pas choquante au motif que la Tabelle

démontrerait que la durée de vie de l'isolation de façades serait plus proche de 40 ans que de 35 ans.

L'autorité précédente a estimé l'amortissement de l'investissement fait par l'appelante à 35 ans en tenant compte de la durée de vie moyenne des éléments composant l'enveloppe du bâtiment, principal objet de la rénovation effectuée.

5.2 En l'espèce, l'appelante ne démontre pas à satisfaction pour quelle raison il conviendrait de retenir une durée de 30 ans en lieu et place des 35 ans admis par les premiers juges. Les données ressortant de la Tabelle, auxquelles l'appelante se réfère, laissent apparaître, sous la rubrique « 4. Enveloppe du bâtiment », une durée de vie oscillant entre 20, 30, 40, voire même 50 ans, ce qui permet de valider la moyenne de 35 ans retenue par les premiers juges, laquelle ne prête pas le flanc à la critique, étant rappelé que selon la jurisprudence, la détermination de la durée de vie probable d'une installation est une question d'appréciation (ATF 118 II 415 consid. 3c/bb ; TF 4A_484/2011 du 2 novembre 2011 consid. 5).

6. Les considérants qui précèdent permettent de confirmer la majoration de loyer retenue par les premiers juges en lien avec les travaux réalisés par l'appelante, sans qu'il se justifie de revoir les calculs effectués, qui ne sont pas remis en cause en tant que tels. L'appelante souligne d'ailleurs que les magistrats ont suivi la méthode de calcul appliquée par ses soins (méthode « Fracheboud »).

7. L'appelante reproche enfin aux premiers juges d'avoir refusé la hausse de loyer fondée sur l'augmentation des charges courantes de l'immeuble. Elle soutient qu'une augmentation de ces charges à raison d'un forfait de 0.5% par année résulterait d'une « pratique commerciale très largement répandue », ainsi que d'une « pratique contractuelle des

parties » puisque ces dernières auraient « régulièrement convenu » d'une telle augmentation annuelle.

L'autorité précédente a retenu que l'appelante n'avait produit aucune des pièces usuellement requises pour admettre une augmentation des charges courantes et d'entretien puisqu'aucun document du dossier ne permettait de déterminer le niveau des charges de l'immeuble depuis la dernière modification de loyer litigieuse. Elle a également considéré que la prise en considération d'un forfait n'avait pas lieu d'être dans le cas présent.

En l'espèce, aucun allégué de ses écritures de première instance n'est consacré à la prétendue « pratique commerciale » relatée par l'appelante. Il en va de même de l'accord des parties dont il est fait état. On ne saurait ainsi valablement en tenir compte, ces faits n'étant pas notoires.

Dès lors que le grief ne repose sur aucun allégué de fait, il ne peut être que rejeté.

8.

8.1 En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

8.2 Vu l'issue de l'appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'184 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 (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante devra en outre verser à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance, évalués à 3'000 fr. (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.

- II.** Le jugement est confirmé.

- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'184 fr. (mille cent huitante-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelante B. _____ SA.

- IV.** L'appelante B. _____ SA versera à l'intimée V. _____ la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.

- V.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Jean-David Pelot (pour B. _____ SA),
- Me Jean-Christophe Oberson (pour V. _____),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :