

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 12 mars 2021

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

Art. 271 al. 1, 272, 272b al. 1 et 272c al. 1 CO

Statuant sur l'appel interjeté par **O.**_____ **SA**, à [...],
demanderesse, contre le jugement rendu le 7 février 2020 par le Tribunal
des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **X.**_____, à [...],
défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 7 février 2020, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties pour notification le 31 août 2020, le Tribunal des baux a annulé la résiliation de bail adressée par O._____ SA à X._____ le 10 juillet 2019 pour le 31 mars 2020, relative à l'appartement de deux pièces au 3^e étage de l'immeuble sis [...] (I), a rendu le jugement sans frais judiciaires ni dépens (II) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (III).

En droit, les premiers juges ont retenu que la bailleuse O._____ SA avait résilié le bail de sa locataire X._____ sans indiquer de motif dans le courrier accompagnant la formule officielle de résiliation et qu'il n'avait pas été démontré que la première aurait répondu au courrier de la seconde lui demandant l'indication du motif. Ils ont ensuite examiné si le motif invoqué par la bailleuse tout au long de la procédure, à savoir le fait qu'elle projetait la réalisation de travaux de rénovation dans l'appartement en cause, contrevenait aux règles de la bonne foi. En substance, l'autorité précédente a considéré que ce motif apparaissait insuffisamment vraisemblable, que ce soit sous l'angle de la réalité du projet de travaux, du caractère concret et actuel de celui-ci ou de la nécessité du départ de la locataire, de sorte que la résiliation devait être annulée. Elle a également relevé que les éléments du dossier laissaient à penser que la bailleuse avait tenté de dissimuler le rôle joué par le critère du rendement de l'immeuble dans la décision de résilier le bail de la locataire.

B. Par acte du 10 septembre 2020, O._____ SA a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais et dépens, principalement à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail de X._____ soit déclarée valable, qu'ordre soit donné à celle-ci de quitter et rendre libres les locaux dans un délai de trente jours dès la notification de la décision à intervenir, faute de quoi l'huissier du Tribunal des baux était

chargé de procéder à l'exécution forcée, le cas échéant avec le concours de la force publique, et que toute demande de prolongation soit rejetée. Subsidiairement, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause à l'autorité précédente pour nouvelle décision dans le sens des considérants. A l'appui de son mémoire, elle a produit un lot de sept pièces réunies sous bordereau.

Dans sa réponse du 30 novembre 2020, X._____ a conclu, sous suite de frais et dépens, principalement au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement. Subsidiairement, pour le cas où la résiliation devait être considérée comme valable, elle a conclu à ce qu'une prolongation de bail de quatre ans, soit jusqu'au 31 mars 2024, lui soit accordée, avec la faculté de résilier le bail en observant un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

Le 10 décembre 2020, O._____ SA a spontanément déposé une réplique et a confirmé ses conclusions.

Par avis du 7 janvier 2021, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

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

1. Par contrat conclu le 10 novembre 1995, X._____ (ci-après : la défenderesse ou l'intimée) a pris à bail du dénommé [...] un appartement de deux pièces au 3^e étage de l'immeuble sis [...].

D'une durée initiale allant du 1^{er} février 1996 au 1^{er} avril 1997, le bail s'est renouvelé depuis lors d'année en année ; le préavis de résiliation est de quatre mois. Le loyer mensuel net initial a été fixé à 865

fr., auquel s'ajoute un montant de 90 fr. dû à titre d'acompte de chauffage et eau chaude.

Dès le 1^{er} avril 2014, le loyer net a été abaissé à 685 fr. par mois ; l'acompte mensuel de charges a été porté à 150 fr. à compter du 1^{er} mai 2017.

2. Le 27 septembre 2012, [...] a établi, à l'attention de [...] SA, alors propriétaire de l'immeuble en cause, un devis portant sur le remplacement de l'installation de W.-C. et la révision de la robinetterie de la cuisine du logement loué à la défenderesse. Ce document précise notamment ce qui suit s'agissant du W.-C. : « Porcelaine fissurée suite à un choc. Installation d'origine, mauvais état général ».

3. En 2015 et 2016, la défenderesse s'est plainte à plusieurs reprises, auprès de la gérance alors en charge de l'immeuble, de défauts affectant le système de chauffage et le réfrigérateur équipant son logement, en menaçant de consigner son loyer.

4. Le 22 mars 2018 (selon la date figurant au pied de ce document, mais plus vraisemblablement le 22 mars 2019 ; cf. *infra* consid. 4.3), J. _____ SA a établi le rapport succinct suivant sur l'état général des logements de l'immeuble en cause :

Étage	Châssis	Nom locataire et coordonnées	Montant mensuel	Prévis	État général des logements
Rez supérieur	Studio				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine, limite insalubre
Rez supérieur	Studio				Non visité
Rez supérieur	Studio				Non visité, dossier contentieux, expulsion
Rez supérieur	Studio				Cuisine agencée, sdb d'origine, revêtement sols et murs ok
Rez supérieur	Studio				Cuisine et sdb d'origine, revêtement sols et murs d'origine
1er étage	2.5 pièces				Non visité
1er étage	Studio				Logement rénové par vos soins
1er étage	3 pièces				Cuisine agencée et sdb d'origine, revêtement sols et murs ok
2ème étage	2 pièces				Cuisine agencée, salle de bains d'origine, revêtement sols et murs d'origine
2ème étage	Studio				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine
2ème étage	3 pièces				Cuisine agencée, salle de bains d'origine, revêtement sols et murs d'origine
3ème étage	2 pièces	X. _____	685,00	186,82	Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine, plus de parquet
3ème étage	Studio				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine
3ème étage	3 pièces				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine
4ème étage	2.5 pièces				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine
4ème étage	Studio				Non visité
4ème étage	3 pièces				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine
5ème étage	2 pièces				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine
5ème étage	Studio				Rénové par vos soins
5ème étage	3 pièces				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine
6ème étage	2 pièces				Non visité
6ème étage	Studio				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine
6ème étage	3 pièces				En cours de rénovation
7ème étage	2 pièces				Cuisine et sdb d'origine, revêtements sols et murs d'origine
7ème étage	Studio				Cuisine agencée, sdb rénovée, revêtement sols et murs ok
7ème étage	3.5 pièces				Non visité

le 22.03.2018

État général des logements [...] 

5. Le 21 juin 2018, la gérance alors en charge de l'immeuble a adressé un courriel à une entreprise sanitaire pour lui demander d'intervenir chez la défenderesse, dont l'évier coulait.

Par courriel du 27 juin 2018, cette même gérance s'est adressée à l'entreprise [...] Sàrl, qui était intervenue chez la défenderesse, pour lui demander de terminer son travail.

Par courrier du 28 juin 2018, la défenderesse a requis de la gérance qu'elle fasse en sorte que les entreprises [...] Sàrl et [...] viennent achever les travaux rapidement, lesquels avaient trait, d'une part, à un cylindre à changer et à une armoire à fixer dans la cuisine et, d'autre part, à un problème d'écoulement de lavabo. La gérance a répondu le 3 juillet 2018 qu'elle avait relancé les intervenants en question, qui devaient la recontacter.

6. Le 12 juillet 2018, [...] a établi un rapport d'expertise visant à déterminer la valeur vénale de l'immeuble en cause. Ce rapport qualifie l'état d'entretien de l'immeuble de bon à moyen (note de 2.5, 2 correspondant à « bon » et 3 à « moyen ») et fait notamment état de ce qui suit :

« Immeuble locatif mitoyen édifié en 1967, rénové partiellement ces dernières années, qui abrite sur 7 niveaux + sous-sol, soit 7 logements de 3 pièces, 7 logements de 2 pièces et 12 studios. Au rez-de-chaussée on trouve le hall d'entrée de l'immeuble, les 4 garages, 5 studios et les communs. La distribution de l'étage est identique sur les 7 niveaux soit avec 3 logements par palier. Chaque logement bénéficie d'un balcon, d'une cuisine fermée et d'une salle de bains. Au sous-sol on trouve les caves des locataires ainsi que la chaufferie.

[...]

L'ossature et l'enveloppe sont d'origine. Les fenêtres ont été remplacées dernièrement et la toiture contrôlée. L'installation de chauffage a été revue entièrement en 2014 (du mazout au gaz). Les logements sont remis au goût du jour à chaque changement de locataire. Des travaux de revêtements de sols, de cuisine et de salle de bains sont exécutés.

Nous n'avons pas l'information concernant le nombre de logements actuellement remis au goût du jour. »

7. Le 28 août 2018, O. _____ SA (ci-après : la demanderesse ou l'appelante) a acquis la propriété de l'immeuble en cause.

8. Au 1^{er} octobre 2018, l'état locatif de l'immeuble était le suivant :

[...]			Propriétaire	O. _____ SA	Etat locatif au 1er octobre		
Objet	Res.	Début	Echéance	Montant	Montant	Surface	Prix au
2	3	01.05.2014	30.06.2020	1710 CHF	20'520 CHF	44	466.36
2	4	01.01.1977	31.03.2021	610 CHF	7'320 CHF	44	166.36
2	4	01.02.1996	31.03.2020	685 CHF	8'220 CHF	44	186.82
2	4	01.09.2006	30.09.2020	900 CHF	10'800 CHF	44	245.45
2	4	01.04.2018	15.01.2019	1'470 CHF	17'640 CHF	44	400.91
2	4	01.11.2016	31.10.2019	1'525 CHF	18'300 CHF	44	415.91
2	4	01.04.2009	31.03.2021	900 CHF	10'800 CHF	44	245.45
3	4	15.06.2013	30.06.2020	1'650 CHF	19'800 CHF	53	373.58
3	4	01.01.1985	31.03.2021	740 CHF	8'880 CHF	53	167.55
3	4	01.08.1997	15.10.2019	800 CHF	9'600 CHF	53	181.13
3	4	01.11.1999	31.03.2019	970 CHF	11'640 CHF	53	219.62

3	4	15.02.2007	31.03.2021	1'300 CHF	15'600 CHF	53	294.34
3	4	01.10.2017	30.09.2020	1'610 CHF	19'320 CHF	53	364.53
3	4	15.07.2018	30.09.2020	1'860 CHF	22'320 CHF	53	421.13
Studio	4	01.10.2007	15.07.2019	400 CHF	4'800 CHF	24	200
Studio	4	01.03.2017	15.04.2019	1'090 CHF	13'080 CHF	24	545
Studio	4	01.12.2011	31.07.2019	1'050 CHF	12'600 CHF	25	504
Studio	4	15.02.2009	31.08.2019	645 CHF	7740 CHF	24	322.5
Studio	3	01.10.2018	30.09.2019	1'090 CHF	13'080 CHF	24	545
Studio	4	15.06.2003	30.06.2020	600 CHF	7'200 CHF	21	342.86
Studio	4	15.06.2016	30.09.2020	980 CHF	11760 CHF	21	560
Studio	4	01.10.2017	30.09.2020	1'090 CHF	13'080 CHF	24	545
Studio	4	01.04.2012	31.03.2021	1'000 CHF	12'000 CHF	24	500
Studio	4	01.02.2018	31.03.2021	1'120 CHF	13'440 CHF	24	560
Studio		Vacant				24	
Studio		Vacant				24	

9. Par courriel du 4 octobre 2018, J. _____ SA, désormais en charge de la gérance de l'immeuble pour le compte de la demanderesse, a écrit ce qui suit à cette dernière :

« Comme convenu lors de notre dernier échange du 03.10.2018, je vous prie de trouver ci-joint le rapport technique de l'immeuble mentionné sous rubrique suite à notre visite sur site du 03.10.2018.

En complément, vous pourrez parcourir les photos prises pendant cette séance via le lien suivant :
[...]

Par ailleurs, vous trouverez ci-dessous mes commentaires suite à notre visite et à vos derniers échanges avec mes collègues :

Rénovation des appartements

- Les rénovations des deux appartements du 1^{er} et du 5^e étage sont suivies par les mandants
- Le remplacement des cylindres caves et appartements du 7^e sont suivies par les mandants
- Nous procédons actuellement à un relevé de cave via un avis locataire dorés [sic] et déjà transmis (délai au 31.10.2018)
- La commercialisation de ces deux appartements à [sic] déjà été mis en place par nos soins sur notre plateforme internet / prix restant à fixer / aucun dossier reçu pour le moment

Points techniques à assainir urgemment

- Porte entrée immeuble - l'entreprise [...] doit nous transmettre un devis
- Bloc boîte aux lettres - l'entreprise [...] doit nous transmettre un devis
- Tube d'extraction de fumée en chaufferie à réviser et évacuation y relative en toiture aussi ; demander rapport sur l'état du tube d'extraction de fumée qui ne semble pas conforme du tout ; vérifier qui entretient la chaufferie et pourquoi les choses ont été laissés [sic] en l'état ; ce tube en **plastique scotché** ne nous parait pas du tout aux normes. Une demande écrite pour marquer la trace de nos constatations

après de l'entreprise nous paraît très importante et urgente, afin d'éviter tout dommages [sic], intoxication et autres

- Désinfection des espaces communs et privées [sic] à prévoir (infection de punaises de lit importantes dans un appartement)

Points à traiter par la gérance

- Demande de rapport sur l'état de l'ascenseur à l'ascensoriste
- Demande de devis pour remplacement paillason
- Demande de rapport sur l'état de la ventilation à l'entreprise contractée [sic]
- Demande d'offre à [...] pour curage des colonnes primaires en toiture (inspection caméra pas nécessaire pour le moment, sauf en cas de problème qui apparaîtrait ou serait apparu)
- Demande de rapport/devis à une entreprise spécialisée concernant l'état de la toiture, des massifs et des écoulements E.P. en toiture
- Demande de rapport à l'entreprise contractée [sic] pour l'entretien de la chaufferie (tube d'extraction de fumée)

Merci de spécifier si ces points sont une priorités [sic] ou alors définir leur degré d'importance pour accomplissement

- Création d'un local poussette en lieu et place de la salle d'étendage
- Mise en place d'un sèche-linge
- Evacuation du local/WC
- Remise en état des vitrages du local/wc et local poubelles
- Offres pour remplacement des vannes thermostatiques des espaces communs et privés (en suspend pour 2019)
- Assainissement espace de jeux »

En annexe à ce courrier, figurait le rapport technique suivant :

RAPPORT TECHNIQUE - 2018					
		Adresse Immeuble: _____			
		N° Immeuble: _____ - Réf' _____			
		DATE : 04.10.2018			
ELEMENTS DE CONSTRUCTION	BON ETAT	DEGRADATION LEGERE	MAUVAIS ETAT	ASSAINISSEMENT URGENT	COMMENTAIRES
I Extérieurs de l'immeuble					
Accès et emplacements de parking		x			pas d'élément flagrant à signaler
Espaces verts, plantations, jeux			x		rouilles sur les équipements de jeux pour enfants , pas de revêtement anti-chute
II Structure porteuse, façades, toiture					
Carbonatation, fissures, joints dilatation		x			pas d'élément flagrant à signaler
Revêtements de façades, crépissages, enduits		x			pas d'élément flagrant à signaler mis à part des traces d'humidités sur le coin de façade à partir du 4ème étage + traces d'humidités sur les murs externes du box côté parc
Isolation périphérique					sans objet
Fenêtres, vitrages et huisseries extérieures		x			vitrage local poubelle à fournir et poser ; autres vitrages à contrôler
Volets, stores		x			pas d'élément flagrant à signaler
Charpente, couverture					sans objet
Étanchéité toiture, terrasses et balcons		x			les balcons des appartements n'ont pas été visités dans leur globalité / toiture à réviser et mettre en place un contrat d'entretien annuel (mousse présente dans les crapaudines et éléments en pierres présents à évacuer)
Ferblanterie, évacuation EP		x			pas d'élément flagrant à signaler
Massifs en toiture					ferblanteries et étanchéité à contrôler, revêtement béton usagé
III Installations techniques					
Chaudière et distribution de chaleur		x			attention; lors de notre passage tube évacuation de fumée déboîtée; par chance le chauffagiste était sur site pour la mise en route du chauffage et la reboîté; à réviser absolument à court terme
Distribution d'eau froide		x			pas d'élément flagrant à signaler
Distribution d'eau chaude		x			pas d'élément flagrant à signaler
Distribution gaz		x			pas d'élément flagrant à signaler
Colonnes de chute EU et EP		x			attention; il est recommandé d'effectuer un curage des colonnes primaires en toiture
Canalisations, fosses, pompes		x			pas d'élément flagrant à signaler
Courant fort : raccordement, comptage, distrib.		x			En attente demande de rapport du fournisseur d'énergie
Installations électriques communes (éclairage, etc.)		x			idem point précédent
Installations réception TV, téléseu					sans objet
Interphone, digicode			x		le digicode ne fonctionne plus depuis 2ans / code: clé2121clé, à réparer
Ascenseur (Machinerie, cabine, etc.)		x			À contrôler si aux normes
Installations de ventilation		x			pas d'élément flagrant à signaler mis à part des traces d'humidités à la hauteur de la toiture dans local de ventilation
IV Locaux et équipements communs					
Portes et hall d'entrée			x		attention; la porte d'entrée est absolument à réviser / en l'état elle ne ferme pas
Boîtes aux lettres			x		attention; le bloc complet est à remplacer / des boîtes aux lettres sont voilées et inutilisables ; l'entreprise doit établir un devis suite passage du 04.10.2018
Escaliers et paliers		x			en général sur les murs entre les étages des traces sont présentes
Buanderie et équipements		x			une salle d'étendage et une salle où un lave linge est présent
Caves privées		x			les caves sont numérotés de 1 à 26 (26 caves) / les caves situés après la porte d'abris atomique menant à la chaudière font parties de _____ selon la concierge
Local et équipements pour les ordures			x		une vitre est à fournir et poser en place de celle brisée
Place de parking intérieur		x			pas d'élément flagrant à signaler
Autres locaux (vélos, poussettes, etc.)					sans objet
V locaux et équipements privés					

Installations électriques des logements		x		A chaque étage figure un tableau électrique qui alimente les appartements / commentaires idem points courant fort
Equipements de chauffage (radiateurs et vannes)				sans objet / les appartements n'ont pas été visités
Cuisine (local et agencement)				sans objet / les appartements n'ont pas été visités
Salle de bains-WC (local, équipements sanitaires)				sans objet / les appartements n'ont pas été visités
Revêtement de sols des logements				sans objet / les appartements n'ont pas été visités
Revêtement de murs des logements				sans objet / les appartements n'ont pas été visités
Revêtement de plafonds des logements				sans objet / les appartements n'ont pas été visités
Hygiène des appartements			x	Désinfection des appartements à prévoir / punaises de lit présentent en abondance dans un appartement
VI Obligations légales				
Chaufferie délais d'assainissement		sans objet		la chaufferie a été assaini en 2014 d'après les documents présents sur site / chaufferie au gaz
Ascenseur délais obligation de mise aux normes		en attente d'informations		rencontre à prévoir avec l'entreprise qui entretient cette installation
Electricité contrôle OIBT(1)		en attente décision mandants		En attente demande de rapport du fournisseur d'énergie
Fenêtres double vitrage		sans objet		il semble que l'immeuble soit équipé dans l'ensemble de vitrage simple / à contrôler et confirmer
Indice énergétique		en attente d'informations		
SRE - Surface de Référence Energétique		en attente d'informations		
Autres obligations légales				
(1) Rappel de l'ordonnance OIBT (annexe art 32 al.4) Installations électriques à contrôler après tout changement de propriétaire, si le dernier contrôle effectué date de cinq ans				

10. Entre le 24 septembre et le 15 novembre 2018, J. _____ SA a fait établir les devis suivants :

- devis du 24 septembre 2018 de [...], portant sur le remplacement des vannes des radiateurs par des vannes thermostatiques, la suppression de l'aérochauffeur de la buanderie, le remplacement des raccords de retour existants par des raccords d'arrêt, de même que sur l'ébouage et le traitement de l'eau de l'installation de chauffage ;

- devis du 9 novembre 2018 d'[...], portant sur l'assainissement des conduites d'alimentation d'eau froide et d'eau chaude, de même que des conduites de circulation de l'immeuble ;

- devis du 13 novembre 2018 de [...], portant sur l'assainissement de l'installation d'eau froide et d'eau chaude (séchage des conduites au moyen d'un compresseur, sablage afin d'enlever la corrosion puis injection d'un enduit en résine), les travaux étant prévus sur 7 jours pour l'eau froide et sur 6 jours pour l'eau chaude, soit sur une durée totale de 13 jours ;

- devis du 15 novembre 2018 de [...], portant sur la dépose et la repose de la robinetterie des appartements et des communs, la création d'accès dans les colonnes montantes d'eau chaude, d'eau froide et de circulation (sur un total de 6 colonnes montantes), ce documents prévoyant un poste pour la fourniture de matériel provisoire en vue de l'« alimentation en eau mitigée sur les colonnes montantes pendant la durée des travaux d'assainissement ».

11. Par courrier du 4 mars 2019, J._____ SA a adressé à la demanderesse le compte de gestion de l'immeuble arrêté au 31 décembre 2018, en faisant état des commentaires suivants :

« Gérance technique

Travaux importants :

Rouille/corrosion dans les colonnes d'induction générale de l'immeuble

Après avoir fait procéder à un premier contrôle par l'entreprise [...] de l'arrivée d'eau au lavabo de la cuisine de l'appartement no 72 au 7^e étage, il a été relevé de la rouille stagnante. Suite à cela, tous les appartements de l'étage inférieur ont été contrôlés, présentant des problèmes de pression similaire.

Nous vous proposons d'effectuer un chemisage de l'ensemble des 6 conduites d'induction, afin de résoudre ces problèmes sur l'ensemble de l'immeuble. En effet, du cas par cas est impossible pour ce type d'intervention. L'objectif est d'assurer la pérennité du bâtiment pour ne pas être dans l'obligation de remplacer l'ensemble des conduites.

Dans cette dynamique, la société [...] a été sollicitée afin d'apporter un deuxième avis, laquelle relève les mêmes problèmes et un avis identique, proposant même à [sic] un remplacement complet de toutes les conduites EP.

A ce jour nous notons que vous êtes en contact avec d'autres entreprises afin de trouver une solution alternative à ce problème.

Curage et inspection caméra des colonnes d'évacuations d'eaux usées :

Après curage de la dérivation de la cuisine de l'appartement no 72 au 7^e étage, de l'eau est remontée dans la baignoire du 2^e étage. Nous avons fait procéder à un appel d'offre à l'entreprise [...] pour un curage et une inspection par caméras des quatre colonnes d'eaux usées (EU) et des deux colonnes des eaux propres (EP). Il est

à noter que l'état général de ces colonnes de chute est obsolète. A ce jour, nous notons que le dossier est en attente de votre côté. »

12. Le 25 mars 2019, la demanderesse a déposé une requête de preuve à futur dirigée contre la précédente propriétaire de l'immeuble et tendant à la mise en œuvre d'une expertise sur l'état des canalisations et de l'installation de chauffage de l'immeuble.

13. En date du 6 mai 2019, [...] a établi, à l'attention de J. _____ SA, un devis portant sur des travaux de finitions intérieures et extérieures sur les portes-fenêtres du rez-de-chaussée de même que sur des fenêtres.

14. Le 10 mai 2019, l'entreprise [...] est intervenue dans le logement de la défenderesse pour effectuer les travaux suivants, qui ont été facturés à la demanderesse le 30 juin 2019 :

- remplacement du mélangeur de bain au complet ;
- remplacement du mélangeur mural du lavabo ;
- remplacement du mélangeur de l'évier et des robinets d'arrêt sous l'évier ;
- révision de la chasse du W.-C. ;
- essais pour déboucher la conduite d'eau froide dans le mur de la salle de bains avec de l'air comprimé « mais sans garantie ».

15. Au 10 juillet 2019, l'état locatif de l'immeuble était le suivant :

Immeuble : [...]					Etat locatif au			
Objet	Rés.	Ren.	Début bail	Échéance	Montant	Montant	Surface	Prix au
2	3	12	01.05.2014	30/06/2020	1710	20520	44.00	466.36
2	4	12	01.02.1996	31/03/2020	685	8220	44.00	186.82
2	3	12	01.02.2019	31/01/2021	1470	17640	44.00	400.91
2	4	12	01.09.2006	30/09/2020	900	10800	44.00	245.45
2	4	12	01.01.1977	31/03/2021	610	7320	44.00	166.36
2	4	6	01.11.2016	31/10/2019	1525	18300	44.00	415.91
2	4	12	01.04.2009	31/03/2021	900	10800	44.00	245.45
3	4	12	15.06.2013	30/06/2020	1650	19800	53.00	373.58
3	4	12	01.10.2017	30/09/2020	1610	19320	53.00	364.53
3	4	12	01.01.1985	31/03/2021	740	8880	53.00	167.55
3			15.02.2007	31/03/2021	1300	15600	53.00	294.34
3	4	12	01.08.1997	15/10/2019	800	9600	53.00	181.13
3	4	12	15.04.2019	30/06/2020	1640	19680	53.00	371.32

3	4	12	15.07.2018	30/09/2020	1860	22320	53.00	421.13
Studio	4	12	01.10.2007	15/07/2019	400	4800	24.00	200.00
Studio	4	12	01.02.2018	31/03/2021	1120	13440	24.00	560.00
Studio	4	12	01.04.2012	31/03/2021	1000	12000	24.00	500.00
Studio	4	12	01.04.2019	31/03/2021	1080	12960	24.00	540.00
Studio	4	12	01.10.2017	30/09/2020	1090	13080	24.00	545.00
Studio			01.10.2018	30/09/2019	1090	13080	24.00	545.00
Studio	4	12	01.12.2011	31/07/2019	1050	12600	25.00	504.00
Studio	4	12	15.02.2009	31/08/2019	645	7740	24.00	322.50
Studio	4	12	15.06.2003	30/06/2020	600	7200	21.00	342.86
Studio	4	6	15.06.2016	30/09/2020	980	11760	21.00	560.00
Studio	3	12	15.12.2018	31/01/2021	990	11880	24.00	495.00
Studio			Vacant		1090	13080	24.00	545.00

16. Par formule officielle du 10 juillet 2019, la demanderesse a résilié le bail de la défenderesse avec effet au 31 mars 2020. La lettre d'accompagnement de cette formule indiquait que le congé intervenait en raison du souhait « [d]es sociétés propriétaires » de récupérer le bien pour cette date.

17. Par décision du 22 juillet 2019, la Juge de paix du district de l'Ouest lausannois (ci-après : la juge de paix) a admis la requête d'expertise formée le 25 mars 2019 par la demanderesse et a désigné l'architecte B. _____ en qualité d'expert.

18. Par courrier du 23 juillet 2019, la défenderesse a requis de J. _____ SA la « motivation précise » de la résiliation de bail du 10 juillet 2019.

19. Le 21 octobre 2019, la juge de paix a admis la requête d'expertise complémentaire déposée par la demanderesse le 22 juillet 2019, tendant en substance à ce que l'expert visite tous les appartements de l'immeuble et décrive leur état d'entretien, respectivement se prononce sur d'éventuels manquements de la précédente propriétaire.

20. Interpellé par celle-ci, l'Office du logement de la ville de [...] a indiqué le 19 novembre 2019 à la défenderesse n'avoir aucun dossier en cours concernant une procédure de rénovation de son appartement.

21. Par courrier du 7 février 2020 adressé à J._____ SA, le Service des communes et du logement du canton de Vaud a émis le préavis suivant concernant l'application de la LPPPL (Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif du 10 mai 2016 ; BLV 840.15.1) à des travaux de rénovation d'un logement de 3.5 pièces au 5^e étage de l'immeuble en cause :

« Nous nous référons à votre courriel du 7 janvier 2020 relatif à l'assujettissement ou non à la LPPPL de la rénovation de l'appartement susmentionné, eu égard notamment à la valeur à neuf assurance incendie (ECA) de l'immeuble [...].

[...]

Vous nous avez toutefois informés par votre e-mail du 7 janvier 2020 qu'une nouvelle police ECA a été établie avec effet au 26 novembre 2019, laquelle indique désormais un montant de CHF 3'675'230.- ou CHF 3'600'470.- pour la partie logement, ce qui porte la valeur à neuf ECA à CHF 803.- le m³.

Partant, il vous semble que les travaux de rénovation de ce 3 pièces du 5^{ème} étage, qui ont débuté « fin novembre 2019 » ne sont pas soumis à la LPPPL.

Pour notre part, avant de nous prononcer formellement, nous souhaitons savoir quels ont été les motifs de la hausse de la valeur à neuf ECA de cet immeuble, qui n'a touché que certains postes spécifiques de la Police ECA. S'agit-il de travaux réalisés dans l'immeuble ou en lien avec les autres logements de l'immeuble ou d'autres adaptations ?

A priori, nous sommes d'avis que ce n'est que si le chantier de cet appartement a réellement débuté après la date d'effet de la nouvelle police ECA, soit à compter du 26 novembre 2019, que ce dernier pourrait bénéficier, le cas échéant, de l'exception prévue à l'art. 3 al. 1 litt. c) LPPPL.

En revanche, si le chantier avait déjà démarré à cette date d'effet de la nouvelle police ECA, c'est l'ancienne police qui est déterminante, soit celle avec effet au 23 février 2009 ; dans cette hypothèse, cet appartement fera l'objet d'un contrôle de son loyer, selon la procédure prévu [sic] pour la rénovation d'objets isolés.

A notre sens, sous réserve de l'examen des motifs ayant justifié l'adaptation de la police ECA, c'est bien la date de démarrage du chantier qui est déterminante, ce qu'il vous appartiendra de justifier auprès de notre autorité par tout moyen utile, le cas échéant.

De même, dans tous les cas, les appartements qui auraient été rénovés entre le 1^{er} janvier 2018 (date d'entrée en vigueur de la LPPPL qui a clarifié la question de la nécessité d'une autorisation pour la rénovation d'objets isolés par rapport à l'ancienne LDTR qui

était plus « floue » sur cette question) et 2020 ne pourront pas bénéficier des effets de la nouvelle police ECA.

En effet, l'art. 3 al. 4 RLPPPL prévoit que « Durant la période de contrôle des loyers instaurée en vertu de l'article 14 LPPPL sur un immeuble rénové, transformé ou reconstruit après démolition, le propriétaire ne peut pas faire valoir que la valeur de cet immeuble rénové, transformé ou reconstruit serait supérieure à la valeur à neuf assurance incendie de référence pour échapper au contrôle des loyers : il ne pourra pas non plus se prévaloir de cette valeur de référence pour vendre un appartement loué soumis à un tel contrôle du loyer ». Ce qui vaut pour des travaux dûment autorisés vaut bien entendu également et à plus forte raison pour des travaux réalisés sans avoir été autorisés alors qu'une procédure d'autorisation aurait été nécessaire, ce qui semble être le cas.

Pour les autres logements qui ont déjà été rénovés récemment, nous réitérons notre demande, en ce sens que nous souhaitons savoir quels sont les appartements qui ont été rénovés récemment dans cet immeuble (nombre de pièces, étages, etc.), quand les travaux ont été réalisés, leurs coûts des travaux et quels étaient leurs loyers avant/après travaux.

Ces éléments nous permettront de nous déterminer de manière générale sur les différents types de travaux ayant touchés cet immeuble et leur assujettissement ou non à la LPPPL et aux éventuels contrôles administratifs instaurés par cette législation. »

22. Le 25 juillet 2019, la défenderesse a saisi l'autorité de conciliation d'une requête tendant à l'annulation de la résiliation. Celle-ci a rendu une proposition de jugement le 1^{er} octobre 2019, annulant le congé. La demanderesse s'y est opposée le 8 octobre 2019 et une autorisation de procéder lui a été délivrée le 28 octobre 2019.

23. **a)** Par demande du 27 novembre 2019, la demanderesse a conclu, sous suite de frais et dépens, à ce que la résiliation soit déclarée valable, à ce qu'ordre soit donné à la défenderesse de quitter et rendre libres les locaux pour le 31 mars 2020, faute de quoi l'huissier du tribunal était chargé de procéder à l'exécution forcée, le cas échéant avec le concours de la force publique, et à ce que toute demande de prolongation de bail soit rejetée.

Par écriture du 24 janvier 2020, la défenderesse a conclu au rejet de la demande et, reconventionnellement, à l'annulation de la résiliation, subsidiairement à une prolongation du bail de quatre ans

jusqu'au 31 mars 2024, avec la faculté de résilier le bail en observant un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

b) Lors de l'audience d'instruction et de jugement du 7 février 2020, S._____, administrateur de la demanderesse, a été interrogé en qualité de partie à forme de l'art. 191 CPC et T._____, gérant d'immeubles auprès de J._____ SA, a été entendu en qualité de témoin.

aa) Le témoin T._____ a en substance déclaré que le motif du congé résidait dans la volonté de la demanderesse de faire exécuter des travaux dans le logement de la défenderesse. Ce motif aurait, selon lui, été communiqué par écrit à la locataire, en réponse à sa demande.

Il a expliqué que depuis l'acquisition de l'immeuble par la demanderesse, cinq logements avaient fait l'objet de travaux de rénovation complète, à l'exception des colonnes de chute pour deux d'entre eux, que quatre de ces appartements avaient été rénovés à l'occasion de changements de locataires et que s'agissant du cinquième logement, à savoir un studio qui se trouvait dans un état d'extrême dégradation, à la limite de l'insalubrité, il avait été occupé pendant quarante-huit ans par le même locataire. Il a précisé que le bail du locataire en question avait été résilié également en raison de problèmes d'ordre personnel avec celui-ci, du fait de son âge, et que finalement, l'intéressé avait libéré son studio le 15 juillet 2019 pour être relogé dans un autre studio de l'immeuble, pour un loyer inférieur à celui payé par le précédent occupant et avant rénovation.

Le témoin T._____ a exposé que d'autres logements de l'immeuble, tel celui loué par la défenderesse, se trouvaient dans un certain état de vétusté, mais moins extrême que le studio susmentionné, que l'immeuble n'avait pratiquement pas été entretenu par son précédent propriétaire, à l'exception de quelques interventions ponctuelles comme par exemple le remplacement des robinetteries dans l'appartement de la défenderesse, et que la demanderesse avait ainsi dû investir, depuis son acquisition, quelque 200'000 fr. pour des travaux d'entretien urgent.

S'agissant plus précisément du logement de la défenderesse, les travaux les plus urgents avaient été réalisés et il ne restait plus que le solde des travaux de rénovation. L'état du logement de la défenderesse différait des autres appartements vétustes en cela que le parquet du hall avait été retiré par la locataire, compte tenu du refus de la précédente propriétaire de procéder à des travaux pourtant nécessaires ; la chape avait été revêtue de peinture blanche.

Ce témoin a estimé le coût des travaux à exécuter dans le logement de la défenderesse entre 32'000 et 35'000 fr. hors honoraires de surveillance, en précisant qu'aucun architecte n'avait été mandaté. Il a expliqué que ces travaux consistaient en une réfection complète des revêtements de murs, des sols, de la salle de bain, de la cuisine (avec installation d'un agencement avec équipement complet) et des installations électriques, ainsi qu'en un remplacement des colonnes de chute, des conduites et des dérivations. Un désamiantage (d'une durée de sept jours) était selon lui également nécessaire. Le remplacement des conduites devait durer deux à trois semaines et l'ensemble des travaux de rénovation devait s'étendre sur quarante-cinq à soixante jours, le témoin n'étant en revanche pas en mesure d'indiquer une durée estimée avec un maintien en place de la locataire. De son point de vue, la présence de la défenderesse n'était pas envisageable au cours des travaux dans la mesure où il s'agira de désamianter et de « tout casser ». Il n'y aurait en particulier aucune alimentation le temps du remplacement des conduites, la pose d'installations provisoires n'ayant pas été envisagée s'agissant de rénover un appartement isolément.

Le témoin T._____ a relaté que parmi les cinq logements déjà rénovés, un seul avait fait l'objet d'un désamiantage, en relevant qu'aucun diagnostic amiante n'avait été réalisé sur l'immeuble, que de telles investigations n'intervenaient qu'individuellement, au fur et à mesure de la rénovation de chaque appartement, et qu'à ce stade, il n'y en avait pas eu s'agissant du logement de la défenderesse, cette opération étant apparue prématurée du fait de la vraisemblable contestation du congé. De son avis, un désamiantage serait nécessaire,

compte tenu du type de faïence équipant cet objet et du fait que la substance était aussi présente dans les plinthes.

S'agissant des opérations de remplacement des colonnes de chute, le témoin a indiqué qu'il avait été opté pour un remplacement tronçon par tronçon ; il n'y avait à cet égard aucune obligation de suivre un cheminement particulier.

Le témoin T. _____ a ajouté qu'aucune demande au sens de la LPPPL n'avait été déposée à ce stade, une telle opération étant jugée prématurée, en relevant que des discussions étaient en cours avec le service du logement et qu'il y avait selon lui de fortes chances pour que l'immeuble ne soit plus assujéti à cette législation, compte tenu des volumes ECA. Interpellé au sujet des réserves émises par ce même service dans son courrier du 7 février 2020 quant aux rénovations d'ores et déjà accomplies, le témoin a déclaré qu'il n'entendait pas se déterminer sur ce point, qui ne concernait pas la présente procédure. Il justifiait de la même manière le fait qu'aucune facture relative aux travaux de rénovation déjà réalisés dans cinq appartements ne figure au dossier.

Selon le témoin, il avait été projeté de résilier également les baux des autres logements vétustes de l'immeuble, mais les opérations étaient en suspens dans l'attente de voir quel serait le sort réservé au congé adressé à la défenderesse. Le choix de rénover en premier lieu l'appartement de la défenderesse avait été motivé par l'absence de parquet dans le hall du logement, par son état de vétusté et par le fait que la colonne qui le dessert était celle qui était dans le plus mauvais état, ce qui justifiait un degré d'intervention prioritaire, en précisant qu'il s'agissait à l'heure actuelle du logement se trouvant dans le moins bon état. Il a relevé que le montant du loyer n'avait pas joué de rôle dans cette décision, même si la volonté de la bailleresse était de réajuster les loyers après rénovation. Le témoin a ensuite expliqué que, parmi les six appartements de la colonne où se trouvait l'objet en cause, le studio du rez-de-chaussée avait d'ores et déjà été rénové et que le locataire du premier étage avait manifesté son intention de partir à plus ou moins

proche échéance, si bien que le choix s'était orienté sur le logement du dessus. L'attention du témoin étant attirée sur le fait que l'appartement de la défenderesse se situe au 3^e étage, l'intéressé a ensuite ajouté que le choix ne s'était pas porté sur le locataire du 2^e étage dès lors que, selon son souvenir, sa cuisine avait déjà été agencée par le précédent propriétaire, que ce locataire avait deux enfants, qu'il était en place depuis longtemps et qu'il avait demandé de pouvoir occuper un logement plus grand dans l'immeuble.

Enfin, le témoin T. _____ a relevé de possibles erreurs sur les états locatifs produits au dossier (P. 151 et 152), en ce sens que le locataire [...] était entré dans son ancien studio en 1971, de même que sur le rapport du 22 mars 2018 (P. 14), dont la date était probablement erronée. Au sujet de cette dernière pièce, il a indiqué qu'il était possible qu'il en soit l'auteur mais qu'il n'en avait pas le souvenir.

bb) Pour sa part, S. _____ a expliqué que lors de l'acquisition de l'immeuble, la demanderesse n'avait pas dans l'idée de le rénover et qu'après cet achat, elle avait découvert qu'il y avait eu un manque d'entretien et que certains logements méritaient une rénovation. J. _____ SA avait été mandatée afin d'établir un état des lieux en vue de déterminer les travaux nécessaires, tous les appartements n'ayant pas été visités avant l'achat. Il a indiqué que dans la mesure où la demanderesse n'avait pas les moyens de procéder à une rénovation intégrale, mais uniquement de rénover au maximum entre deux et trois logements par année, elle procédait à un choix en fonction du degré d'urgence des travaux et de la disponibilité des logements, en relevant que plusieurs logements avaient ainsi pu faire l'objet de travaux dans l'urgence, au coup par coup.

Il a par ailleurs déclaré que la demanderesse envisageait d'intervenir dans les appartements au fur et à mesure des départs de locataires, à l'exception des logements qui nécessitaient des mesures plus urgentes. Ce n'était pas la demanderesse qui avait déterminé quels étaient les objets où les travaux impliquaient une résiliation du bail en

cours, mais le gérant T._____. Elle s'en était à cet égard remise à l'analyse effectuée par celui-ci.

S._____ ignorait au demeurant quels étaient les travaux qui devaient être réalisés de manière urgente dans le logement de la défenderesse, qu'il n'avait pas visité. Enfin, il a admis qu'il n'y avait pas d'urgence à faire exécuter les travaux immédiatement dans cet appartement, mais comme les différents logements devaient être remis au goût du jour afin que l'immeuble soit correctement valorisé et que tous les locataires pouvaient obtenir des prolongations de leurs baux, il était nécessaire de procéder par le biais de résiliations.

24. Le compte de gestion de l'immeuble en cause pour la période du 1^{er} janvier au 31 juillet 2020, établi par J._____ SA le 15 juillet 2020, fait état de montants de 11'776 fr. 05 sous la rubrique « Entretien travaux appartements » et de 12'649 fr. 90 sous la rubrique « Rénovation appartements ».

25. Dans son rapport du 12 août 2020, établi dans le cadre de la procédure de preuve à futur initiée par la demanderesse (cf. *supra* ch. 12, 17 et 19), l'expert B._____, qui s'était notamment vu adresser le décompte des travaux réalisés dans un appartement de 3 pièces au 5^e étage de l'immeuble d'un montant de 53'490 fr., a répondu comme il suit aux questions qui lui ont été posées :

« Question 1

Veillez décrire l'état des canalisations (soit les six colonnes montantes – eau chaude, eau froide et circulation –, ainsi que les six colonnes de chute – quatre colonnes d'eaux usées et deux colonnes d'eau propre) de l'immeuble sis [...] (parcelles n° [...]) ?

Réponse :

L'immeuble précité a été construit en 1967.

En règle générale les installations n'ont pas subi de modifications importantes, les appareils et robinetterie sont de la même période que la construction.

Les installations peuvent fonctionner sans grand problème pour autant qu'un suivi d'entretien fonctionne.

[...]

15.

Veillez visiter tous les appartements de l'immeuble sis [...] (parcelles [...]) et décrire leur état général d'entretien ?

NB : ces visites peuvent être brèves. Elles seront organisées d'entente avec les locataires qui seront contactés par l'intermédiaire de la société propriétaire et de sa gérance, une fois que l'appartement-témoin aura été examiné. Parmi l'état général des appartements, il convient de vérifier notamment l'état général des stores.

J'ai visité tous les appartements sauf les no 1 et 3

T. _____ de la régie J. _____ SA, qui connaît bien l'immeuble, m'a informé que le no 1 avait été refait par J. _____ SA et que le no 3 était en cours de rénovation.

Sur les 26 appartements de l'immeuble :

- 19 sont dans leur état d'origine,
- sept ont été partiellement rénovés sous l'ancien propriétaire mais 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,
- six ont été rénovés par le nouveau propriétaire, soit les numéros 1, 12, 32, 52, 53 et 63.

Les appartements étaient tous habitables et habités.

De manière générale les appartements étaient dans leur état d'origine lors de la transaction immobilière mis à part les sept logements qui avaient été partiellement rénovés.

[...]

17.i.

Quels seraient, selon votre expérience générale, les frais prévisibles d'une remise en état des appartements en déficit d'entretien ?

Il n'y a pas déficit d'entretien, il y a usure normale.

Il y a certes quelques menus travaux de maintenance à éliminer dont j'estime le montant de leur élimination entre 1'000 et 2'000 francs par appartement.

Les frais prévisibles d'une remise en état peuvent être de deux ordres :

1.

Les propriétaires entretiennent les appartements dans leur état d'origine et réparent ce qui doit l'être (robinet qui coule, chasse de WC qui ne fonctionne pas, poignée de porte qui se démonte, etc.)

Ces menus travaux à faire, à ce jour, compte tenu de ce que j'ai vu, représentent entre 1'000 à 2'000 francs par appartement.

2.

Les propriétaires décident de rénover les appartements pour répondre à l'attente des nouveaux locataires et engagent des travaux importants, à savoir :

- Réfection des salles de bain
- installation d'un nouvel agencement de cuisine y compris cuisinière et hotte comme encore le remplacement du carrelage
- réfection des colonnes de chute et de distribution d'eau chaude et froide
- contrôle et adaptation des installations électriques ponçage et vitrification des parquets voire leur remplacement
- réfection complète des peintures
- réglage des armoires
- remplacement des stores
- rénovation des balcons (carrelage et peinture).

Alors il s'agit d'une « remise en état » qui devient une restauration et une amélioration à plus-value et qui permet une adaptation du loyer.

J'estime ces travaux entre 50'000 et 70'000 francs compte tenu du fait qu'il y a des appartements d'une, deux et trois pièces. »

26. La défenderesse bénéficie du Revenu d'insertion depuis le 1^{er} août 2016 et a bénéficié des prestations de l'assurance-chômage durant un délai-cadre d'indemnisation initialement fixé du 1^{er} 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 2017, le revenu annuel de la défenderesse était de 8'712 fr. et son revenu imposable nul, sa fortune étant de 6'339 fr. au 31 décembre 2017. 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. En janvier 2020, elle a réalisé un salaire mensuel net de 466 fr. 30 en travaillant à la Ville de [...].

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).

En cas de litige portant sur la validité d'un congé, la valeur litigieuse correspond au loyer de la période minimale pendant laquelle le contrat subsiste si la résiliation n'est pas valable, période qui s'étend jusqu'à la date pour laquelle un nouveau congé peut être donné. En principe, la durée déterminante pour le calcul de la valeur litigieuse ne saurait être inférieure à la période de trois ans pendant laquelle l'art. 271a al. 1 let. e CO consacre l'annulabilité d'une résiliation (ATF 144 III 346 consid. 1.2, JdT 2019 II 235 ; ATF 137 III 389 consid. 1.1 ; ATF 119 II 147 consid. 1, JdT 1994 I 205 ; TF 4A_634/2009 du 3 mars 2010 consid. 1.1 ; JdT 2011 III 83).

Ecrit et motivé, l'appel 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 supérieures à 10'000 fr. au vu du montant du loyer mensuel brut, l'appel est recevable.

La réponse, déposée en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), est également recevable. Il en va de même de la réplique spontanée déposée par l'appelante dans les dix jours suivant la communication de la réponse (ATF 138 I 484 consid. 2, JdT 2014 I 32 ; ATF 138 I 154 consid. 2.3.3, JdT 2013 I 162 ; TF 1B_214/2019 du 25 juin 2019 consid. 2.1).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2^e éd., Bâle 2019, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. b CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC ; JdT 2011 III 43 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).

3.

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

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

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 1^{er} 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).

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 1^{er} 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 1^{er} 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 requise.

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

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.

4.

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

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

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.

4.2

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).

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

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).

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, 4^e 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

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).

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

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 5^e 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.

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 1^{er} 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

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 5^e 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

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 1^{er} octobre 2018 et 10 juillet 2019 non cavardiés, 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

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

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.

5.

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.

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).

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 doive 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

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

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, 2^e 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, 4^e éd., Zurich 2018, n. 6 ad art. 272b CO).

5.3 En l'espèce, l'intimée, dont le bail a débuté le 1^{er} 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 1^{er} août 2016 et a bénéficié des prestations de l'assurance-chômage durant un délai-cadre d'indemnisation initialement fixé du 1^{er} 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

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.

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.

6.

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.

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).

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.

7.

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

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.

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.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

I. L'appel est partiellement admis.

II. Il est statué à nouveau comme il suit :

I. La résiliation de bail notifiée par la demanderesse O._____ SA à la défenderesse X._____ le 10 juillet 2019 pour le 31 mars 2020, relative à l'appartement de deux pièces au 3^e étage de l'immeuble sis [...] est valable.

II. Une première prolongation de bail d'une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 mars 2022, est accordée à la défenderesse X._____.

III. Durant la prolongation, la défenderesse X._____ a la faculté de résilier le bail moyennant un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois.

IV. Le présent jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens.

V. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'300 fr., sont mis à la charge de l'appelante O._____ SA par 300 fr. (trois cents francs) et à la charge de l'intimée X._____ par 1'000 fr. (mille francs).

IV. L'intimée X._____ doit verser à l'appelante O._____ SA la somme de 3'000 fr. (trois mille francs) à titre de dépens et de restitution partielle d'avance de frais 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 Arnaud Thiéry (pour O. _____ SA),
- M. Jean-Luc Veuthey (pour X. _____),

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 :