

Bundesgericht  
Tribunal fédéral  
Tribunale federale  
Tribunal federal

4A 247/2021

Arrêt du 4 mai 2022

Ire Cour de droit civil

Composition  
Mmes et M. les Juges fédéraux  
Hohl, Présidente, Kiss, Niquille, Rüedi et May Canellas.  
Greffier : M. Douzals.

Participantes à la procédure

A. \_\_\_\_\_,  
représentée par Me Carole Wahlen, avocate,  
recourante,

contre

B. \_\_\_\_\_ SA,  
représentée par Me Arnaud Thiéry, avocat,  
intimée.

Objet

bail; congé-rénovation; motivation; volonté de rénover; départ du locataire,

recours en matière civile contre l'arrêt rendu le 12 mars 2021 par la Cour d'appel civile du  
Tribunal cantonal du canton de Vaud  
(XC19.053178-201296 131).

Faits :

A.

A.a. Par contrat du 10 novembre 1995, A. \_\_\_\_\_ a pris à bail un appartement de deux pièces au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble sis à xxx, pour une durée initiale allant du 1<sup>er</sup> février 1996 au 1<sup>er</sup> avril 1997, le bail se renouvelant ensuite d'année en année sauf préavis de résiliation de quatre mois. Le loyer mensuel net initial était de 865 fr., plus un montant de 90 fr. à titre d'acompte de frais de chauffage et d'eau chaude. À partir du 1<sup>er</sup> avril 2014, le loyer mensuel a été réduit au montant de 685 fr. et, à partir du 1<sup>er</sup> mai 2017, le montant des charges a été augmenté à 150 fr. par mois.

A.b. B. \_\_\_\_\_ SA a acquis l'immeuble le 28 août 2018. Le 25 mars 2019, elle a déposé une requête de preuve à futur contre l'ancienne propriétaire, concluant à la mise en oeuvre d'une expertise au sujet de l'état des canalisations et de l'installation de chauffage de l'immeuble.

Le bâtiment est un immeuble locatif mitoyen, édifié en 1967 et comprenant sept étages et un sous-sol. L'état d'entretien est qualifié de bon à moyen par le rapport d'expertise du 12 juillet 2018 établi en vue de déterminer la valeur vénale de l'immeuble. À teneur de l'expertise du 12 août 2020 effectuée dans le contexte de la procédure de preuve à futur, il n'y a pas de déficit d'entretien, mais une usure normale. Sur les 26 appartements de l'immeuble, sept ont été partiellement rénovés par l'ancienne propriétaire et six ont été rénovés par

la nouvelle propriétaire; les autres sont dans leur état d'origine. Les appartements sont tous habitables et habités.

A.c. Par avis sur formule officielle du 10 juillet 2019, la bailleuse a résilié le bail de la locataire avec effet au 31 mars 2020, la lettre d'accompagnement indiquant comme motif que les " sociétés propriétaires " souhaitaient récupérer le bien pour cette date.

La locataire a requis la motivation du congé le 23 juillet 2019. Il a été retenu en procédure qu'il n'avait pas été démontré que la bailleuse aurait répondu à cette demande de la locataire.

B.

B.a. Le 25 juillet 2019, la locataire a ouvert action en annulation de la résiliation par requête de conciliation adressée à la commission de conciliation. Le motif de la résiliation de l'appartement a été invoqué devant dite commission (complètement selon l'art. 105 al. 2 LTF). Celle-ci a rendu une proposition de jugement annulant le congé. La bailleuse s'y étant opposée, une autorisation de procéder lui a été délivrée le 28 octobre 2019.

B.b. La bailleuse a déposé sa demande contre la locataire devant le Tribunal des baux du canton de Vaud le 27 novembre 2019, concluant à ce que la résiliation soit déclarée valable et à ce qu'ordre soit donné à la locataire de quitter et rendre libres les locaux pour le 31 mars 2020, faute de quoi l'huissier du tribunal serait chargé de procéder à l'exécution forcée, le cas échéant avec le concours de la force publique. Toute demande de prolongation du bail devait en outre être rejetée.

Dans sa demande, la bailleuse a allégué que l'appartement litigieux nécessitait une rénovation complète, dans la mesure où il était dans son état d'origine; les travaux planifiés ne pouvaient être effectués en présence de la locataire car il s'agissait de refaire entièrement la salle de bain, la cuisine, le parquet et les revêtements des murs, tous travaux qui ne pouvaient être effectués de manière rationnelle que si l'appartement était vide. La locataire avait d'ailleurs demandé à plusieurs reprises des interventions dans l'appartement, en particulier sur les sanitaires, le chauffage, les radiateurs et le réfrigérateur (complètement selon l'art. 105 al. 2 LTF).

La défenderesse a conclu au rejet de la demande, reconventionnellement à l'annulation de la résiliation et, subsidiairement, à une prolongation du bail de quatre ans jusqu'au 31 mars 2024, la possibilité de résilier le bail en respectant un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois lui étant accordée.

B.c. Lors de l'audience du 7 février 2020, C.\_\_\_\_\_, gérant d'immeubles auprès de la régie de la bailleuse et entendu en qualité de témoin, a souligné que l'appartement se trouvait dans un certain état de vétusté, que les travaux les plus urgents avaient été réalisés et qu'il restait à effectuer le solde des travaux de rénovation. Il a exposé que les travaux devaient consister 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'un remplacement des colonnes de chute, des conduites et des dérivations; il a estimé le montant des travaux entre 32'000 fr. et 35'000 fr. et leur durée de 45 à 60 jours. Il a précisé que la présence de la locataire durant les travaux n'était pas envisageable, dans la mesure où il s'agissait de " désamianter " et de " tout casser "; selon lui, un désamiantage était nécessaire, compte tenu du type de faïence. Quant aux colonnes de chute, elles devaient être remplacées tronçon par tronçon. Une demande d'autorisation administrative n'avait pas été déposée, des discussions avec le service du logement étant en cours sur la nécessité de requérir une telle autorisation.

Selon l'administrateur de la bailleuse, celle-ci n'avait pas les moyens de procéder à une rénovation intégrale de l'immeuble; elle pouvait uniquement rénover au maximum entre deux et trois logements par année. Même si les travaux n'étaient pas urgents, il s'agissait de remettre les logements au goût du jour afin que l'immeuble fût correctement valorisé et il était nécessaire de procéder par le biais de résiliations car les locataires pouvaient obtenir des prolongations de leurs baux. Le gérant a, quant à lui, précisé que le choix s'était porté en premier lieu sur l'appartement de la défenderesse en raison de l'absence de parquet dans le hall, de son état de vétusté et parce que la colonne qui le desservait était celle qui était dans le plus mauvais état. Le montant du loyer n'avait pas joué de rôle dans cette décision, même si la volonté de la bailleuse était de réajuster les loyers après rénovation.

B.d. Par jugement du 7 février 2020, le Tribunal des baux a annulé la résiliation du bail.

Vu que le motif de la résiliation du bail n'avait pas été indiqué dans le courrier accompagnant la formule officielle et qu'il n'avait pas été démontré que la bailleuse aurait répondu à la requête de motivation de la locataire, le tribunal a considéré que le motif de la rénovation de l'appartement, invoqué pour la première fois en procédure, 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. La résiliation devait donc être annulée. Le tribunal a également relevé que les éléments du dossier faisaient 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.e. La bailleuse a interjeté appel contre ce jugement. Elle a produit le rapport d'expertise du 12 août 2020. Statuant le 12 mars 2021, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal du canton de Vaud a partiellement admis l'appel et, statuant à nouveau, a constaté que la résiliation du bail était valable et a accordé à la locataire une première prolongation de bail d'une durée de deux ans, soit jusqu'au 31 mars 2022, la locataire ayant la faculté de résilier le bail moyennant un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin d'un mois durant la prolongation. Les motifs de l'arrêt seront exposés dans la mesure utile dans les considérants de droit.

C.

Contre cet arrêt, qui lui a été notifié le 23 mars 2021, la locataire a interjeté un recours en matière civile au Tribunal fédéral le 6 mai 2021, concluant à sa réforme en ce sens que la résiliation du bail soit annulée. Elle se plaint de constatation arbitraire des faits et de violation de l'art. 271 al. 1 CO.

La bailleuse intimée conclut au rejet du recours, dans la mesure où il est recevable.

La recourante a déposé des observations complémentaires.

La cour cantonale se réfère aux considérants de son arrêt.

Par ordonnance présidentielle du 4 février 2022, l'effet suspensif a été conféré au recours.

Considérant en droit :

1.

Interjeté en temps utile (art. 100 al. 1 LTF), compte tenu des suspensions de Pâques (art. 46 al. 1 let. a LTF), par la locataire défenderesse qui a succombé dans ses conclusions (art. 76 al. 1 LTF), contre une décision finale (art. 90 LTF) rendue sur appel par le Tribunal supérieur du canton de Vaud (art. 75 LTF), dans une affaire de résiliation de bail (art. 72 al. 1 LTF), dont la valeur litigieuse est d'au moins 15'000 fr. (art. 74 al. 1 let. a LTF), le recours en matière civile est en principe recevable.

2.

2.1. Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si ces faits ont été établis de façon manifestement inexacte - ce qui correspond à la notion d'arbitraire au sens de l'art. 9 Cst. (ATF 140 III 115 consid. 2; 137 I 58 consid. 4.1.2; 137 II 353 consid. 5.1) - ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 105 al. 2 LTF), et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF).

Concernant l'appréciation des preuves, le Tribunal fédéral n'intervient, du chef de l'art. 9 Cst., que si le juge du fait n'a manifestement pas compris le sens et la portée d'un moyen de preuve, a omis sans raisons objectives de tenir compte des preuves pertinentes ou a effectué, sur la base des éléments recueillis, des déductions insoutenables (ATF 137 III 226 consid. 4.2; 136 III 552 consid. 4.2; 134 V 53 consid. 4.3; 133 II 249 consid. 1.4.3; 129 I 8 consid. 2.1).

La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 et les références citées). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références citées). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1). Les critiques de nature appellatoire sont irrecevables (ATF 130 I 258 consid. 1.3).

2.2. Sous réserve de la violation des droits constitutionnels (art. 106 al. 2 LTF), le Tribunal fédéral applique le droit d'office (art. 106 al. 1 LTF). Il n'est toutefois lié ni par les motifs invoqués par les parties, ni par l'argumentation juridique retenue par l'autorité cantonale; il peut donc admettre le recours pour d'autres motifs que ceux invoqués par le recourant, comme il peut le rejeter en opérant une substitution de motifs (ATF 135 III 397 consid. 1.4 et l'arrêt cité).

3.

Avant d'aborder la résiliation pour cause de rénovation, il s'impose de rappeler les règles et principes applicables à la résiliation ordinaire du bail.

3.1.

3.1.1. Chaque partie est en principe libre de résilier un bail de durée indéterminée (ce qu'il est lorsqu'il contient une clause de reconduction tacite) pour la prochaine échéance convenue en respectant le délai de congé prévu (résiliation ordinaire; art. 266a al. 1 CO; ATF 145 III 143 consid. 3.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts 4A 69/2021 du 21 septembre 2021 consid. 4.1.1; 4A 113/2019 du 9 juillet 2019 consid. 3; 4A 491/2018 du 8 mai 2019 consid. 2.1.1). Le bail est en effet un contrat qui n'oblige les parties que jusqu'à l'expiration de la période convenue; au terme du contrat, la liberté contractuelle renaît et chacune des parties a la faculté de conclure ou non un nouveau contrat et de choisir son cocontractant (arrêts 4A 293/2016 du 13 décembre 2016 consid. 5.2.1 et les arrêts cités, non publié in ATF 143 III 15; 4A 69/2021 précité consid. 4.1.1; 4A 19/2016 du 2 mai 2017 consid. 2.1).

En principe, le bailleur est libre de résilier le bail, notamment, dans le but d'adapter la manière d'exploiter son bien selon ce qu'il juge le plus conforme à ses intérêts (ATF 136 III 190 consid. 3), pour effectuer des travaux de transformation, de rénovation ou d'assainissement (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1), pour des motifs économiques (comme optimiser son rendement dans les limites fixées par la loi; ATF 136 III 74 consid. 2.1; 120 II 105 consid. 3b/bb; arrêts 4A 293/2016 précité consid. 5.2.1 et 5.2.3, non publiés in ATF 143 III 15; 4A 69/2021 précité consid. 4.1.3; 4A 19/2016 précité consid. 4.2; 4A 475/2015 du 19 mai 2016 consid. 4.1 et 4.3) ou encore pour utiliser les locaux lui-même ou pour ses proches parents ou alliés (arrêts 4A 198/2016 du 7 octobre 2016 consid. 4.3 et 4.5; 4A 18/2016 du 26 août 2016 consid. 3.3 et 4).

3.1.2. 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) (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1; arrêts 4A 293/2016 précité consid. 5.2.2, non publié in ATF 143 III 15; 4A 69/2021 précité consid. 4.1.2; 4A 113/2019 précité consid. 3; 4A 19/2016 précité consid. 2.2; 4A 290/2015 du 9 septembre 2015 consid. 4.1).

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) (arrêts 4A 69/2021 précité consid. 4.1.2; 4A 113/2019 précité consid. 3).

Les cas typiques d'abus de droit (art. 2 al. 2 CC), à savoir l'absence d'intérêt à l'exercice d'un droit, l'utilisation d'une institution juridique contrairement à son but, la disproportion grossière des intérêts en présence, l'exercice d'un droit sans ménagement et l'attitude contradictoire, permettent de dire si le congé contrevient aux règles de la bonne foi au sens de l'art. 271 al. 1 CO (ATF 120 II 105 consid. 3; sur les cas typiques d'abus de droit, cf. ATF 135 III 162 consid. 3.3.1). Il n'est toutefois pas nécessaire que l'attitude de la partie donnant congé à l'autre constitue un abus de droit "manifeste" au sens de l'art. 2 al. 2 CC (ATF 136 III 190 consid. 2; 135 III 112 consid. 4.1; 120 II 31 consid. 4a). Ainsi, le congé doit être considéré comme abusif lorsqu'il ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection (ATF 135 III 112 consid. 4.1). Tel est le cas lorsque le congé apparaît purement chicanier, lorsqu'il est fondé sur un motif qui ne constitue manifestement qu'un prétexte ou lorsqu'il consacre une disproportion crasse entre l'intérêt du locataire au maintien du contrat et celui du bailleur à y mettre fin (ATF 145 III 143 consid. 3.1; 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Les règles de la bonne foi (art. 2 al. 1 CC) qui régissent le rapport de confiance inhérent à la relation contractuelle

elle permettent aussi d'obtenir l'annulation du congé si le motif sur lequel il repose s'avère incompatible avec elles (ATF 120 II 105 consid. 3a).

Le but de la réglementation des art. 271 et 271a CO est uniquement de protéger le locataire contre des résiliations abusives. 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 (arrêts 4A 293/2016 précité consid. 5.2.2 et les arrêts cités, non publié in ATF 143 III 15; 4A 69/2021 précité consid. 4.1.2). Sauf cas de disproportion crasse des intérêts respectifs des parties, il ne faut examiner, pour statuer sur la validité d'un congé, que l'intérêt qu'a le bailleur à récupérer son bien, et non pas procéder à une pesée entre l'intérêt du bailleur et celui du locataire à rester dans les locaux; cette pesée des intérêts n'intervient que dans l'examen de la prolongation du bail (arrêts 4A 293/2016 précité consid. 5.2.2 et l'arrêt cité, non publié in ATF 143 III 15; 4A 19/2016 précité consid. 2.2).

3.1.3. La résiliation ordinaire du bail n'est pas subordonnée à l'existence d'un motif de résiliation particulier (cf. art. 266a al. 1 CO) (ATF 145 III 143 consid. 3.1 et les arrêts cités). La motivation ne doit être fournie que si l'autre partie la demande (art. 271 al. 2 CO). La motivation du congé n'est donc pas une condition de sa validité (ATF 143 III 344 consid. 5.3); elle n'a pas à être fournie dans le délai de 30 jours suivant la réception de celui-ci, contrairement à ce qu'a pu faire croire la formulation des ATF 140 III 496 consid. 4.2.2 et 142 III 91 consid. 3.2.1).

L'absence de motivation ou une motivation lacunaire ne signifie pas nécessairement que la résiliation est contraire aux règles de la bonne foi, mais elle peut constituer un indice de l'absence d'intérêt digne de protection à mettre un terme au bail ou du fait que le motif invoqué n'est qu'un prétexte (ATF 143 III 344 consid. 5.3.1 et les arrêts cités; arrêts 4A 113/2019 précité consid. 3; 4A 183/2017 du 24 janvier 2018 consid. 2; 4A 127/2017 du 25 octobre 2017 consid. 2.3).

3.1.4. Pour déterminer quel est le motif de congé et si ce motif est réel ou s'il n'est qu'un prétexte, il faut se placer au moment où le congé a été notifié (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 138 III 59 consid. 2.1).

Si le bailleur n'a pas indiqué de motif dans son avis de résiliation et ne le fournit pas, par la suite, sur requête du locataire, il peut encore l'invoquer devant le tribunal de première instance, en respectant les règles en matière d'allégations et d'offres de preuves, la maxime inquisitoire simple étant applicable (art. 229 al. 3 et art. 247 al. 2 let. a en relation avec l'art. 243 al. 2 let. c CPC) (ATF 138 III 59 consid. 2.3; arrêt 4A 200/2017 du 29 août 2017 consid. 3.2.2).

Des faits survenus ultérieurement ne sont pas susceptibles d'influer a posteriori sur cette qualification; tout au plus peuvent-ils, selon les cas, fournir un éclairage sur les intentions du bailleur au moment de la résiliation (ATF 138 III 59 consid. 2.1 in fine; arrêts 4A 113/2019 précité consid. 3; 4A 200/2017 précité consid. 3.2.1; 4A 19/2016 précité consid. 2.3; 4A 67/2016 du 7 juin 2016 consid. 6.1; 4A 430/2013 du 14 février 2014 consid. 2; 4A 623/2010 du 2 février 2011 consid. 2.4) ou permettre d'apprécier le degré d'impossibilité objective du projet au regard des règles du droit public (arrêt 4A 435/2021 du 14 février 2022 consid. 3.1.4 et les arrêts cités).

À cet égard, le Tribunal fédéral est en principe lié par les constatations de fait de l'arrêt cantonal (art. 105 al. 1 LTF). Il ne peut s'en écarter que si le recourant démontre, en soulevant expressément le grief de violation de l'art 9 Cst. et en exposant celui-ci de façon claire et détaillée (art. 106 al. 2 LTF), que l'autorité cantonale a constaté arbitrairement les faits et apprécié arbitrairement les preuves (art. 97 al. 1 LTF) (arrêts 4A 113/2019 précité consid. 3; 4A 200/2017 précité consid. 3.2.3 et l'arrêt cité).

En revanche, le point de savoir si le congé contrevient aux règles de la bonne foi est une question de droit. Le Tribunal fédéral la revoit librement (arrêts 4A 113/2019 précité consid. 3; 4A 200/2017 précité consid. 3.2.3 et l'arrêt cité).

3.1.5. Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il appartient à la partie qui veut faire annuler le congé de prouver les circonstances permettant de déduire qu'il contrevient aux règles de la bonne foi. Le bailleur qui résilie le bail a toutefois le devoir de contribuer loyalement à la manifestation de la vérité, en motivant, sur requête, la résiliation et, en cas de contestation, en fournissant tous les documents en sa possession nécessaires

à la vérification du motif qu'il a invoqué (cf. art. 160 al. 1 let. b CPC; ATF 142 III 568 consid. 2.1; 140 III 433 consid. 3.1.2; 120 II 105 consid. 3c; arrêts 4A 69/2021 précité consid. 4.2 et l'arrêt cité; 4A 17/2017 du 7 septembre 2017 consid. 2).

3.2. Les mêmes règles et principes jurisprudentiels sont applicables au congé donné en raison d'importants travaux de transformation ( Umbauarbeiten), de rénovation ( Renovationsarbeiten) ou d'assainissement ( Sanierungsarbeiten) (en général, cf. les arrêts 4A 435/2021 précité consid. 3.1.4; 4A 491/2018 précité consid. 2).

3.2.1. Le bailleur est libre de notifier une résiliation ordinaire du bail pour effectuer de tels travaux. Il a un intérêt économique à maintenir l'état de son immeuble, voire à l'améliorer et à effectuer des travaux dans les meilleurs délais et conditions économiques de façon à améliorer le rendement de celui-ci (cf. PHILIPPE CONOD, in Droit du bail à loyer et à ferme, Commentaire pratique, 2e éd. 2017, no 21 ad art. 271 CO p. 1142). La décision sur la nature et l'étendue de la rénovation est donc en principe exclusivement son affaire (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1; 135 III 112 consid. 4.2; arrêt 4A 503/2013 du 5 mars 2014 consid. 4.2). Il n'est pas tenu d'attendre que les travaux de rénovation deviennent nécessaires et urgents (ATF 135 III 112 consid. 4.2; arrêt 4A 503/2013 précité consid. 4.3).

Le congé n'est annulable que s'il se révèle incompatible avec les règles de la bonne foi au sens des art. 271 et 271a CO. Dans ce domaine, la motivation du congé revêt une grande importance (arrêt 4A 491/2018 précité consid. 2.1.2 in fine).

3.2.2. Lorsque le congé a été donné par le bailleur pour effectuer des travaux de rénovation, la résiliation a été jugée contraire aux règles de la bonne foi, notamment, dans les cas suivants:

1) Si le bailleur n'a pas véritablement l'intention de réaliser le projet qu'il a envisagé et/ou fait étudier, mais qu'il entend seulement replacer les logements sur le marché locatif sans réaliser ce projet:

La résiliation n'est alors qu'un simple prétexte. Cela constitue une constatation reposant sur l'appréciation des preuves.

2) Si le projet de rénovation du bailleur est manifestement incompatible avec les règles du droit public (ou objectivement impossible; objektiv unmöglich), au point qu'il est certain qu'il ne sera pas autorisé (ATF 140 III 496 consid. 4.1 et 4.2.1; arrêts 4A 435/2021 précité consid. 3.1.3 2); 4A 491/2018 précité consid. 2.1.2; 4A 142/2017 du 3 août 2017 consid. 2.3; 4A 503/2013 précité consid. 4.2).

Il n'est cependant pas nécessaire que le bailleur ait déjà obtenu une autorisation, ni même qu'il ait déposé les documents dont elle dépend (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.1). Il s'agit de pronostiquer si, au moment où le congé a été donné, l'autorisation des travaux envisagés paraissait de toute évidence exclue, une probabilité non négligeable de refus n'étant pas suffisante (arrêt 4A 491/2018 précité consid. 2.1.2 et les arrêts cités). Autrement dit, il faut que le projet soit déjà, à ce moment-là, manifestement incompatible avec les règles du droit public. Des événements survenus postérieurement, tel le refus d'octroi du permis de construire, ne sont pas susceptibles d'influer sur cette qualification, car un congé valable ne peut pas devenir invalide par la suite. Ces événements peuvent tout au plus permettre d'apprécier le degré d'impossibilité du projet tel qu'il existait à la date de la notification du congé (arrêts 4A 435/2021 précité consid. 3.1.4; 4A 142/2017 précité consid. 4.1). Un congé n'est pas déjà contraire à la bonne foi si le projet initial doit être modifié pour pouvoir être approuvé par les autorités administratives (arrêt 4A 435/2021 précité consid. 3.1.4).

La preuve de l'impossibilité objective incombe au locataire (ATF 140 III 496 consid. 4.1; arrêt 4A 435/2021 précité consid. 3.1.3).

3) Si le bailleur ne dispose pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré qui permette de constater concrètement que la présence du locataire pendant la durée des travaux entraverait leur exécution, autrement dit s'il est nécessaire qu'il quitte les locaux (ATF 142 III 91 consid. 3.2.1; 140 III 496 consid. 4.2.2; arrêts 4A 435/2021 précité consid. 3.1.3 1); 4A 491/2018 précité consid. 2.1.2).

Pour qu'il soit possible d'apprécier concrètement si les travaux nécessitent le départ du locataire, il faut que le projet de rénovation du bailleur soit suffisamment mûr et élaboré ( realitätsnah), et ce déjà au moment de la notification du congé. À elle seule, la ferme intention générale du bailleur de transformer son immeuble n'est pas suffisante (ATF 140 III 496 consid. 4.2.2). Le juge doit pouvoir se convaincre avec certitude qu'il est nécessaire que le locataire quitte les locaux, parce que sa présence est propre à entraîner des complications, des coûts

supplémentaires ou une prolongation de la durée des travaux (arrêts 4A 491/2018 précité consid. 2.1.2; 4A 200/2017 précité consid. 4.2.2). Comme on l'a vu, il n'est toutefois pas nécessaire que le locataire puisse déjà estimer la nécessité de son départ dans le délai de 30 jours de l'art. 273 al. 1 CO (cf. consid. 3.1.3 ci-dessus). Ainsi, il a été jugé que la résiliation est abusive s'il apparaît que la présence du locataire n'occasionnerait pas de complications ou de retards dans les travaux, ou seulement de manière négligeable, par exemple en cas de réfection des peintures ou de travaux extérieurs tels qu'une rénovation de la façade ou un agrandissement d'un balcon (ATF 140 III 496 consid. 4.1; 135 III 112 consid. 4.2; arrêts 4A 703/2016 du 24 mai 2017 consid. 4.2, non publié in ATF 143 III 344; 4A 491/2018 précité consid. 2.1.2).

En revanche, la résiliation donnée pour procéder à une rénovation comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, le remplacement des cuisines, des salles de bains et de l'ensemble des conduites et le renouvellement des sols et revêtements muraux n'est pas abusive car ces travaux sont de nature à entraîner un accroissement des difficultés, du coût et de la durée de la rénovation. Elle est valable même si le locataire se déclare prêt à rester dans les locaux pendant de pareils travaux, et à s'accommoder des inconvénients qui en résulteront (ATF 135 III 112 consid. 4.2; arrêts 4A 200/2017 précité consid. 3.1.3.1; 4A 583/2014 du 23 janvier 2015 consid. 2.1.1).

3.3. En l'espèce, aucun des trois cas susmentionnés de résiliation contraire à la bonne foi n'est réalisé.

4.

La cour cantonale a tout d'abord examiné si le motif de la rénovation était réel ou non, la locataire soutenant qu'il ne s'agissait que d'un prétexte.

4.1. La cour cantonale a retenu qu'au jour de la notification du congé, soit le 10 juillet 2019, la bailleuse avait bien la volonté de rénover l'appartement litigieux, puisqu'au 22 mars 2019, elle en avait déjà rénové deux et que la rénovation d'un troisième était en cours. Cette politique de rénovation appartement après appartement était d'ailleurs confirmée par le représentant de la régie de la bailleuse, ainsi que par l'expert judiciaire qui, dans son rapport du 12 août 2020, avait constaté que, sur les 26 appartements de l'immeuble, sept avaient été partiellement rénovés par l'ancienne propriétaire et que six avaient été rénovés par la bailleuse.

La cour cantonale a ensuite considéré que le choix de rénover désormais l'appartement de la défenderesse n'était pas irrationnel au regard des critères objectifs à disposition. L'appartement était loué depuis le 1er février 1996 et la locataire s'était plainte à plusieurs reprises de défauts. L'appartement se trouvait dans son état d'origine (cuisine, salle de bain et revêtements des sols et des murs) et ne disposait même plus de parquet dans le hall d'entrée, la chape repeinte en blanc étant apparente. Seules des interventions concernant le réfrigérateur, la fixation d'une armoire, la fuite d'un évier et le remplacement de la robinetterie avaient eu lieu. Vu l'état de vétusté des colonnes de chute et de distribution d'eau de l'immeuble, le besoin de rénovation était d'autant plus justifié. Par ailleurs, la propriétaire pouvait légitimement choisir de rénover un appartement dans le but d'une valorisation de son immeuble.

Enfin, la cour cantonale a estimé que la locataire connaissait la nature des travaux à entreprendre, vu les informations qui lui avaient été fournies, au cours de la procédure de première instance, par le représentant de la régie et par l'expert concernant les travaux entrepris dans les autres appartements déjà rénovés. Elle a conclu qu'il n'y avait, de la part de la bailleuse, aucune volonté de dissimuler un autre motif que celui de vouloir entreprendre des travaux dans l'appartement litigieux.

4.2. Ce faisant, la cour cantonale a retenu, par appréciation des preuves, la volonté réelle de la bailleuse, dont la locataire recourante ne parvient pas à démontrer l'arbitraire.

En effet, celle-ci fait mine d'ignorer que la cour cantonale a retenu, sur la base du rapport d'expertise judiciaire, que la précédente propriétaire avait déjà rénové partiellement sept appartements et que, depuis son acquisition de l'immeuble le 28 août 2018, la bailleuse en avait déjà rénové six à la date du rapport de l'expert du 12 août 2020, ce qui représente deux appartements par année civile, que l'immeuble a été édifié en 1967 et que l'appartement est dans son état d'origine et donc vétuste, sans parquet dans le hall d'entrée et n'ayant subi que quelques réparations mineures.

Contrairement à ce que croit la recourante, la cour cantonale n'a pas méconnu que la bailleuse n'avait pas l'intention de rénover tout l'immeuble en même temps, mais qu'elle comptait le faire appartement par appar-

tement, n'ayant les moyens, selon son administrateur, de ne rénover que deux appartements par année. Tous les griefs de la recourante tirés de " la politique générale de rénovation ", laquelle supposerait " une volonté d'exécuter de vastes travaux d'assainissement sur tout l'immeuble ", dont les conditions ne seraient pas remplies, reposent donc sur une mauvaise compréhension de l'arrêt cantonal.

En tant qu'elle reproche à la cour cantonale de ne pas avoir pris en considération le fait que tous les appartements sont habités et habitables et que les travaux ne sont ni nécessaires ni urgents, la recourante méconnaît que le propriétaire bailleur n'a pas à attendre que les travaux de rénovation qu'il veut entreprendre soient nécessaires et urgents (cf. consid. 3.2.1 ci-dessus). Le fait que la locataire se contente de l'état actuel de l'appartement n'est pas non plus déterminant, la décision de rénover un bien vétuste appartenant en principe exclusivement au bailleur.

Il est vrai que la baillesse n'a pas indiqué de motif à l'appui de sa résiliation, mentionnant seulement vouloir récupérer son bien, ce qui revient à faire valoir son droit à une résiliation ordinaire (art. 266a al. 1 CO); il n'a pas non plus été établi que la baillesse aurait donné suite à la requête de motivation de la locataire. Il n'en demeure pas moins que, selon la jurisprudence sus-rappelée (cf. consid. 3.1.4 ci-dessus), le bailleur peut encore indiquer ses motifs devant le tribunal de première instance et que l'absence de motivation du congé n'est pas une cause d'invalidité de la résiliation, son absence étant uniquement un indice, qui n'est pas plus prioritaire qu'un autre, devant être pris en considération dans l'appréciation des preuves. Enfin, contrairement à ce que la recourante tente de déduire de l'arrêt 4A 200/2017, ce n'est pas seulement si le locataire n'a pas requis de motivation que le bailleur a encore la possibilité d'exposer les motifs du congé devant le tribunal de première instance, mais également si le locataire l'a demandée et que le bailleur ne l'a pas fournie. Sont réservées d'éventuelles conséquences sur les frais de la procédure.

5.

Ensuite, la cour cantonale a examiné si le départ de la locataire était nécessaire pour pouvoir exécuter les travaux envisagés.

5.1. La cour cantonale a retenu, sur la base du témoignage du gérant, que les travaux consisteraient en la réfection complète des revêtements de murs, des sols, de la salle de bain, de la cuisine, des colonnes de chutes et des conduites. Puis, se basant sur le décompte des travaux d'un appartement de trois pièces récemment rénové dont le montant s'élève à 53'490 fr. et sur l'estimation de l'expert selon laquelle le coût des travaux de rénovation envisagés est de l'ordre de 50'000 fr. à 70'000 fr., en fonction du nombre de pièces, elle a constaté que l'expert avait précisé qu'il s'agissait de travaux de réfection des salles de bain, d'installation d'un nouvel agencement de cuisine, y compris la cuisinière, la hotte et le remplacement du carrelage, de réfection des colonnes de chute et de distribution d'eau, de contrôle et d'adaptation des installations électriques, de ponçage, 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. En outre, sur la base de ces éléments, qui avaient été fournis à la locataire au cours de la procédure de première instance, la cour cantonale a nié que celle-ci n'aurait pas obtenu suffisamment d'informations sur la nature des travaux envisagés dans son appartement.

Elle a estimé qu'une partie des travaux envisagés permettait déjà d'exclure la présence de la locataire, en particulier la réfection des colonnes de chute et de distribution d'eau, la rénovation complète de la salle de bain et de la cuisine et le probable désamiantage; en effet, selon la jurisprudence, lorsque les cuisines et les salles de bain doivent être changées, mais aussi l'ensemble des conduites, les sols et les revêtements de murs, il en résulte, selon l'expérience générale de la vie, des immissions et des dérangements qui rendent nécessaire l'évacuation des lieux.

Enfin, elle a jugé que, compte tenu des devis déjà demandés, il n'était pas nécessaire que la baillesse eût demandé d'autres devis pour les autres travaux à effectuer dans l'appartement, dès lors qu'elle avait adressé la résiliation à la locataire plus de huit mois à l'avance et qu'elle pouvait attendre le résultat de la procédure de contestation du congé pour approcher les entreprises, la date du début des travaux étant en l'état incertaine.

5.2. La recourante soutient que la baillesse ne disposait pas d'un projet suffisamment mûr et élaboré, que le gérant avait admis n'avoir entrepris aucune démarche concrète au jour de la notification du congé, que l'impact des travaux sur son utilisation de l'appartement n'était pas établi, que le projet était donc vague et théorique au moment du congé et qu'il ne lui permettait pas d'évaluer la possibilité de demeurer dans les locaux pendant les

travaux.

Manifestement, la recourante méconnaît que le juge peut et doit tenir compte du motif de congé et des précisions au sujet des travaux fournis par le bailleur au cours de la procédure de première instance, le retard mis par celui-ci à les apporter n'étant qu'un indice dans l'appréciation des preuves et pouvant, cas échéant, entraîner que les frais de la procédure soient mis à sa charge.

La recourante ne démontre pas que la cour cantonale aurait commis l'arbitraire en considérant que les travaux envisagés dans l'appartement dont elle est locataire nécessitaient son départ. Sa critique à ce sujet, qui d'ailleurs repose sur sa compréhension erronée d'une volonté de rénovation immédiate de l'entier de l'immeuble, est purement appellatoire.

Lorsqu'elle taxe ce projet d'insuffisamment mûr et élaboré et qu'elle avance que la bailleuse avait seulement voulu mener une procédure-test, elle ignore que la cour cantonale a estimé ne pas pouvoir reprocher à la bailleuse de ne pas avoir produit d'autres devis, puisque la résiliation avait été adressée plus de huit mois à l'avance et qu'il était légitime d'attendre le résultat de la procédure de contestation du congé pour approcher des entreprises dans ce sens. La recourante ne s'en prend pas à cette motivation dans son recours, si ce n'est pour lui opposer de manière appellatoire qu'aucune démarche concrète n'avait été entreprise et qu'aucun diagnostic d'amiante n'avait été effectué. Il sied d'ailleurs d'ajouter que la condition d'un projet suffisamment mûr et élaboré ne s'apprécie pas de la même façon lorsqu'il s'agit de la rénovation de tout un immeuble ou d'un seul appartement.

Enfin, la recourante ne peut tirer aucun argument en sa faveur du fait que les rénovations intervenues jusqu'ici dans l'immeuble ont eu lieu lors de départs de locataires.

6.

Le grief que la recourante entend tirer de l'incompatibilité du projet de rénovation avec les règles du droit public est irrecevable. En effet, il ne résulte pas de l'arrêt attaqué que la locataire aurait soumis ce moyen à la cour d'appel, comme l'exige le principe de l'épuisement des instances et des griefs matériels, déduit de l'art. 75 al. 1 LTF (ATF 143 III 290 consid. 1.1; arrêt 4A 337/2021 du 23 novembre 2021 consid. 3.1.2 et les arrêts cités) et celle-ci ne se prévaut pas d'un défaut de motivation de l'arrêt cantonal à cet égard, en invoquant l'art. 29 al. 2 Cst. comme le requiert l'art. 106 al. 2 LTF.

Par ailleurs, pour qu'une résiliation soit dans ce cas jugée abusive, il ne suffit pas d'affirmer que le projet de rénovation de l'appartement ne peut être réalisé sans l'obtention d'une autorisation en application de la loi du canton de Vaud du 10 mai 2016 sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL; RS/VD 840.15) et que cette autorisation n'a toujours pas été demandée, puisqu'il ne s'agit pas d'une condition de ce cas d'abus de droit (cf. consid. 3.2.2 2) ci-dessus). Il ne suffit pas non plus de sous-entendre que cette autorisation ne pourrait (manifestement) pas être obtenue - à supposer que l'immeuble soit assujéti à cette loi -, car aucun des faits ressortant de l'arrêt attaqué n'était cette supposition.

7.

En conclusion, le recours doit être rejeté, dans la mesure où il est recevable. Les frais judiciaires et les dépens de la procédure fédérale seront mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 66 al. 1 et art. 68 al. 1 et 2 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté, dans la mesure où il est recevable.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge de la recourante.

3.

La recourante versera à l'intimée une indemnité de 2'500 fr. à titre de dépens.

4.

Le présent arrêt est communiqué aux mandataires des parties et à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal

du canton de Vaud.

Lausanne, le 4 mai 2022

Au nom de la Ire Cour de droit civil  
du Tribunal fédéral suisse

La Présidente : Hohl

Le Greffier : Douzals