

VD_FINDINFO HC / 2019 / 618 vom 12. Juli 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2019___618

FR: VD_FINDINFO HC / 2019 / 618 du 12 juillet 2019

IT: VD_FINDINFO HC / 2019 / 618 del 12 luglio 2019

Regeste

BAIL À LOYER, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, TRANSACTION{ACCORD}, INTERPRÉTATION{SENS GÉNÉRAL} | 259d CO, 260 CO, 308 al. 1 let. a CPC (CH)

Erwägungen

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC).

E. 1.2

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

E. 2.1

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2 e éd., nn. 2 ss et 6 ad art. 310 CPC).

E. 2.2

Selon l'art. 317 al. 1 CPC, les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en considération dans le cadre d'une procédure d'appel que s'ils sont invoqués ou produits sans retard (let. a) et ne pouvaient pas être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces deux conditions étant cumulatives (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions 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 ; TF 5A_266/2015 du 24 juin 2015 consid. 2.2.2). Le plaideur qui entend invoquer des pseudo nova – soit des faits ou moyens de preuve nouveaux qui existaient déjà lors de l'audience de débats principaux – devant l'instance d'appel doit démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, ce qui implique

notamment d'exposer précisément les raisons pour lesquelles le moyen de preuve n'a pas pu être produit en première instance (TF 5A_445/2014 du 28 août 2014 consid. 2.1 ; TF 5A_739/2012 du 17 mai 2013 consid. 9.2.2 ; TF 4A_334/2012 du 16 octobre 2012 consid. 3.1).

E. 2.3

En l'espèce, l'appelante a produit un bordereau de pièces. Outre les pièces de forme déposées (n os 0 à 2), elle fait valoir que les pièces n os

E. 3

L'appelante invoque une constatation inexacte des faits. Ceux-ci seront examinés, dans la mesure utile, dans le cadre des griefs invoqués.

E. 4.1

L'appelante, se référant aux art. 259d et 260 CO, prétend à une réduction de loyer pour les locaux de substitution pris à bail à la rue des P.1_____, en raison des nombreux défauts et nuisances générés par les travaux. Elle soutient dans ce contexte que le chiffre III de la convention du 17 janvier 2012 ne s'appliquerait pas aux défauts résultant des travaux intervenus aux P.1_____, notamment au regard des art. 256 al. 2 et 260 al. 2 CO à caractère semi-impératif et dès lors que la convention ne prévoirait pas de compensation pour les travaux de chantier dans les locaux de substitution. L'appelante fait valoir que les travaux réalisés sur le complexe de la H.A._____ et les très nombreuses nuisances subies durant plus de deux ans auraient été bien plus importants que ce qui lui avait été indiqué lorsqu'elle avait signé la convention du 17 janvier 2012. Elle aurait ainsi droit à une réduction de loyer dès le 15 septembre 2015. L'intimée pour sa part considère que la convention signée exclurait toute prétention de quelque nature que ce soit pour les désagréments générés par les travaux de rénovation dans et sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A._____, soit la parcelle 111._____. Elle expose que la convention aurait été signée en toute connaissance de cause par une partie assistée d'un avocat au terme d'une longue procédure au cours de laquelle de nombreuses preuves auraient été administrées pour démontrer l'ampleur des travaux et des nuisances. En outre, l'appelante aurait dû quitter les locaux de substitution dès le 23 mai 2016, ce qui avait été dûment constaté par l'arrêt de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal du 6 octobre 2016.

E. 4.2.1

La transaction judiciaire s'interprète comme tout autre contrat. A cet égard, l'art. 18 al. 1 CO dispose que pour apprécier la forme et les clauses d'un contrat, il y a lieu de rechercher la réelle et commune intention des parties, sans s'arrêter aux expressions ou dénominations inexactes dont elles ont pu se servir, soit par erreur, soit pour déguiser la nature véritable de la convention. Pour ce faire, le juge prendra en compte non seulement la teneur des déclarations de volonté, mais aussi les circonstances antérieures, concomitantes et postérieures à la conclusion du contrat. Déterminer ce qu'un cocontractant savait ou voulait au moment de conclure relève des constatations de fait ; la recherche de la volonté réelle des parties est qualifiée d'interprétation subjective (ATF 140 III 86 consid. 4.1 et les réf. citées). Si la volonté réelle des parties ne peut pas être établie ou si elle est divergente, le juge interprétera les déclarations faites selon la théorie de la confiance ; il devra donc rechercher comment une déclaration ou une attitude pouvait être comprise de bonne foi en fonction de l'ensemble des circonstances (ATF 127 III 444 consid. 1b, JdT 2002 I 213 ; TF 4A_54/2001 du 9 avril 2002 consid. 2b). Le principe de la confiance permet d'imputer à une partie le sens objectif de son comportement, même si celui-ci ne correspond pas à sa

volonté intime (ATF 136 III 186 consid. 3.2.1 et les réf. citées ; TF 4A_370/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.3 ; TF 4A_665/2010 du 1^{er} mars 2011 consid. 3.1). La détermination de la volonté objective des parties, selon le principe de la confiance, est une question de droit ; pour la trancher, il faut cependant se fonder sur le contenu de la manifestation de volonté et sur les circonstances, lesquelles relèvent du fait (TF 4A_370/2017 du 31 janvier 2018 consid. 2.3).

E. 4.2.2

Les premiers juges ont considéré que la renonciation par l'appelante, au chiffre III de la transaction judiciaire, « à toute prétention de quelque nature qu'elle soit pour les désagréments (bruit, poussière, échafaudage, etc...) qui seront générés par les travaux de rénovation dans ou sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A._____ (parcelle 111._____) » faisait obstacle à sa demande de réduction de loyer. Celle-ci devait donc être rejetée, si tant est qu'elle fût recevable au vu de la force de chose jugée dont jouissait la transaction (art. 59 al. 1 et 2 let. e CPC). Les premiers juges ont considéré que le chiffre III précité ne laissait aucun doute possible quant à l'étendue des travaux visés puisqu'il mentionnait qu'il s'agissait des travaux de rénovation entrepris « dans et sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A._____ », cette notion étant encore précisée par l'ajout du numéro de la parcelle. La clause désignait en outre sans ambiguïté, de manière expresse ou exemplative, les désagréments qui pourraient être engendrés du fait des travaux. L'interprétation littérale était également corroborée par de multiples éléments, soit les nombreux documents dont l'appelante avait eu connaissance avant la signature de la transaction et qui faisaient état des très importants travaux qui seraient entrepris sur l'ensemble du complexe et non seulement sur la H.A._____, la distinction entre les travaux autorisés par le permis de construire délivré le 31 août 2011 à la H.1_____ (chiffres II et IV) et les travaux de rénovation dans ou sur l'ensemble de l'immeuble sis sur la parcelle 111._____ (chiffre III), ainsi que le contexte dans lequel la transaction avait été conclue et qui attestait que le renoncement tenait parfaitement compte des intérêts des deux parties. Partant, les premiers juges ont admis que la volonté réelle et commune des parties consistait bien dans le renoncement de la demanderesse à toute prétention pour les désagréments générés par les travaux de rénovation, y compris à la rue des P.1_____.

E. 4.2.3

Le raisonnement opéré par les premiers juges, en particulier sur l'application du chiffre III de la convention à la surface de substitution louée par l'appelante aux P.1_____, ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmé par adoption de motifs. On peut encore ajouter que, dans sa demande adressée au Tribunal des baux le 7 février 2011, tendant à la constatation de la fin du bail litigieux et ayant abouti à la transaction du 17 janvier 2012, l'intimée a expressément précisé l'étendue de la parcelle 111._____ (all. 2) et a produit l'extrait du registre foncier y afférent. Il convient néanmoins d'examiner si le raisonnement des premiers juges vaut également au regard de l'art. 260 al. 2 CO, dont la violation est invoquée par l'appelante.

E. 4.3.1

Aux termes de l'art. 260 CO, le bailleur n'a le droit de rénover ou de modifier la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié (al. 1). Lors de l'exécution de tels travaux, le bailleur doit tenir compte des intérêts du locataire ; les prétentions du locataire en réduction du loyer (art. 259d) et en

dommages-intérêts (art. 259e) sont réservées (al. 2). L'art. 260 al. 2 2 e phrase CO énumère les droits du locataire en raison des perturbations qu'il subit dans l'usage convenu. Cette énumération a pour but de protéger le locataire. Elle a donc un caractère relativement impératif. Le bailleur peut s'engager valablement à accorder davantage au locataire, mais celui-ci ne peut pas renoncer par avance – respectivement lors de la conclusion du contrat de bail – aux droits que lui confère l'art. 260 al. 2 2 e phrase CO. Toutefois, la doctrine majoritaire admet que face à une situation concrète, le locataire peut valablement conclure une convention dérogeant au système légal, à condition qu'il soit correctement informé, le jour où il prend sa décision, des nuisances auxquelles il est exposé. Le locataire doit ainsi être conscient de l'étendue des travaux, des désagréments ainsi que de la moins-value qui s'ensuit (qui correspond à la prétention en réduction du loyer) ; la renonciation est alors concrète et non abstraite ; elle ne concerne toutefois pas ce qui dépasserait l'ampleur des travaux prévus. Par exemple, si le locataire a renoncé à une prétention en réduction de loyer parce que les nuisances ne devaient durer que deux semaines et qu'en réalité ils en durent huit, il peut faire valoir tous les droits découlant de l'art. 260 CO pour les six semaines supplémentaires. Si le locataire n'a pas été en mesure de prendre une décision en toute connaissance de cause, l'accord pourrait heurter l'art. 256 al. 2 let. b CO, selon lequel les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans les baux d'habitation ou de locaux commerciaux (TF 4A_269/2009 du 19 août 2009 consid. 2.1 et les réf. citées). En référence à l'arrêt précité, la doctrine actuelle considère que le caractère impératif de l'art. 260 CO ne s'oppose pas à ce que, face à une situation concrète, les parties conviennent de la solution de leur choix (Lachat et al., *Le bail à loyer*, 2019, n. 6.3 p. 361 et les réf. citées ; Aubert, *Droit du bail à loyer et à ferme*, Commentaire pratique, 2 e éd., 2017, nn. 44 et 44a p. 526 et les réf. citées ; Bättig, *Das schweizerische Mietrecht*, SVIT-Kommentar, 4 e éd., 2018, n. 10 ad art. 260-260a CO p. 383). Le locataire peut accepter, moyennant par exemple des compensations sur le loyer, une rénovation qui apparaîtrait exagérée si elle était soumise à un juge, ou qui interviendrait alors que le bail est résilié. Pour autant qu'il soit suffisamment informé le jour où il prend sa décision, le locataire peut aussi se contenter d'une indemnité unique à titre de réduction du loyer et de dommages-intérêts, pour compenser les nuisances générées par la rénovation. Les parties peuvent également convenir que, provisoirement, des locaux de remplacement soient mis à la disposition du locataire (Lachat et al., *op. cit.*, n. 6.3 p. 361).

E. 4.3.2

En l'espèce, face à une situation concrète, à savoir la rénovation d'envergure de la H.A. _____ dans laquelle étaient situés les locaux commerciaux initialement loués à l'appelante, les parties ont précisément convenu d'une solution de leur choix dans leur transaction judiciaire du 17 janvier 2012. En effet, l'appelante ne souhaitait pas quitter les locaux occupés H.1 _____ à l'échéance prévue de son contrat de bail en 2012, afin de ne pas déstabiliser sa patientèle et pour des motifs économiques, allant même jusqu'à envisager dans un premier temps l'occupation de locaux de substitution dans la H.A. _____. L'appelante ne souhaitait pas non plus changer d'adresse administrative. Or le déménagement aux P.1 _____, proche des locaux occupés initialement, lui permettait de conserver son adresse. Le chiffre III de la transaction prévoit ainsi la mise à disposition provisoire de l'appelante d'une surface de substitution de 194 m² aux P.1 _____, soit de 42 m² plus grande que la surface occupée initialement au [...] étage de la H.A. _____, qui était de 152 m². Cette mise à disposition était prévue moyennant le paiement, durant les travaux, d'un loyer mensuel net de 3'400 fr., plus acompte de frais accessoires et d'eau

chaude de 160 fr. et frais d'exploitation de 20 francs. Le montant de ce loyer, quasiment similaire au loyer payé précédemment pour une surface plus petite (3'428 fr. 55 + frais), devait rester inchangé pendant la période d'occupation de la surface de substitution, qui « ne devrait pas dépasser 24 mois », étant toutefois précisé que la locataire renonçait « à toute prétention de quelque nature qu'elle soit pour les désagréments (bruit, poussière, échafaudage, etc...) qui seront générés par les travaux de rénovation dans ou sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A. _____ (parcelle 111. _____) », soit incluant la surface mise à disposition aux P.1 _____. Il apparaît ainsi que l'appelante a bénéficié, en relation avec son bail initial, de compensations sous la forme de la mise à disposition d'une surface de substitution qui lui convenait particulièrement pour les raisons mentionnées. Comme déjà relevé, l'acceptation de la convention conclue, en particulier au vu de son chiffre III, permet de retenir que les parties avaient aussi tenu compte dans leur convention des nuisances liées à la surface de substitution, ce qui exclut également pour cette surface l'application de l'art. 260 al. 2 CO et des art. 259d et 259e CO mentionnés, sous réserve de la réponse donnée à la question de l'information suffisante de l'appelante sur ladite surface de substitution au moment de la conclusion de la convention (cf. infra consid. 4.3.3).

E. 4.3.3

Il convient dès lors d'examiner si l'appelante était suffisamment informée le jour où elle a pris sa décision, soit le 17 janvier 2012, sur l'ampleur des travaux envisagés quant à la surface de substitution aux P.1 _____, ce qu'elle conteste. L'appelante fait valoir qu'elle n'aurait appris que lors de la séance d'information du 22 août 2013 que les travaux allaient également s'étendre aux P.1 _____. Elle soutient ensuite qu'il était clair que les travaux ne devaient pas se chevaucher, que la H.A. _____ devait être rénovée dans un premier temps, puis, une fois qu'elle aurait réintégré ses locaux initiaux, que les travaux se dérouleraient dans un second temps aux P.1 _____. Les deux assertions qui précèdent sont contradictoires, dès lors que l'appelante ne peut pas prétendre qu'elle ignorait que les travaux toucheraient tout le complexe et soutenir dans le même temps qu'elle pensait qu'ils auraient lieu en deux étapes. Quoi qu'il en soit, comme déjà mentionné (cf. supra consid. 4.2.3), l'acceptation littérale des premiers juges quant à la notion de « l'ensemble de l'immeuble de la H.A. _____ (parcelle 111. _____) » doit être confirmée pour les motifs exposés dans le jugement entrepris, soit d'une part au vu du texte clair de la convention et, d'autre part, au vu de tous les éléments dont disposaient le représentant de l'appelante et son conseil avant la signature de la transaction litigieuse, sans d'ailleurs que la connaissance de ces documents soit contestée. Ainsi, ils avaient eu connaissance de l'extrait du registre foncier décrivant expressément l'étendue du bâtiment se trouvant sur la parcelle 111. _____. Ils disposaient également du résumé général du « diagnostic » du « complexe H. _____ [...] » établi le 28 octobre 2008 par N. _____ SA, qui évoquait l'ensemble du bâtiment à l'exclusion de la salle [...]. Ils avaient obtenu en outre l'addenda du 28 mai 2009 au « plan partiel d'affectation « Jumelles - H. _____ », qui évoquait une rénovation complète de l'ensemble « H. _____ [...] ». Le représentant de l'appelante et son conseil détenaient encore « l'Info presse » de la ville de [...] du 17 juin 2009, qui faisait état du projet de rénovation complète en reprenant les précisions de l'addenda cité, et le planning général provisoire du 28 août 2009, qui faisait état de manière détaillée des travaux touchant notamment les P.1 _____. Ils avaient pu examiner le document établi en 2010 par les architectes, qui évoquait la première étape de transformation portant sur la H.A. _____, le permis de construire de 2011 concernant cette première étape, mais également le planning des « Démarches administratives, projet, coût et exécution » mis à

jour le 16 mai 2011, dont il découlait que les travaux de la première étape se dérouleraient d'avril 2012 à décembre 2013 et ceux de la deuxième étape de septembre 2012 à mai 2014, ce qui mettait en évidence que ces deux étapes allaient se chevaucher et que, durant de nombreux mois, le chantier s'étendrait à l'immeuble entier. L'appelante se fonde sur le témoignage de l'architecte P. _____ du 8 décembre 2016 pour soutenir que les travaux ne devaient pas se chevaucher. Il convient toutefois de replacer ce témoignage dans son contexte en évitant d'en extraire certaines phrases mentionnées isolément. Ainsi, cet architecte a déclaré ce qui suit : « en 2009, il était déjà prévu de faire les travaux en plusieurs étapes et, finalement, les travaux se sont chevauchés. Pour répondre à la question de savoir si les travaux à la rue des P.1 _____ étaient censés être terminés ou pas en 2013 selon le planning provisoire de 2009, je réponds que les travaux à la rue des M. _____ étaient prévus pour 2011 et 2012, mais qu'il y a dans ce planning un paragraphe « incidence pour les locataires » où il est indiqué notamment qu'il y a une installation de chantier dans la cour intérieure de 2010 à 2015. A la question de la demanderesse de savoir si l'ampleur des travaux a changé entre le projet et la réalisation, à savoir s'il y a eu plus de travaux qui ont dû être faits, je réponds que non. » L'appelante ne pouvait ainsi pas non plus exclure des nuisances simultanées à la H.A. _____ et aux P.1 _____ sur la seule base du planning provisoire de 2009, au regard de l'installation de chantier dans la cour intérieure prévue entre 2010 et 2015, ce planning provisoire ayant de toute manière été complété sur cette question par celui de 2011 qui ne laissait subsister aucun doute sur la question du chevauchement des travaux. Il convient également de relever que les parties ont tenu compte de l'éventualité de retards dans le chantier – circonstance qui n'est pas rare dans la construction – puisque la convention prévoyait que si l'occupation des locaux de substitution devait se prolonger au-delà de 24 mois en raison d'une défaillance de la bailleuse, le loyer net prévu serait réduit de moitié à titre de dédommagement durant la période excédant les 24 mois. L'ensemble de ces éléments permet de retenir que l'appelante, assistée d'un mandataire professionnel au moment de la conclusion de la convention, avait été suffisamment informée avant de prendre sa décision quant à l'occupation de la surface de substitution, qui est intervenue au terme de la procédure de conciliation initiée en 2010 par la transaction judiciaire conclue devant le Tribunal des baux, le 17 janvier 2012. Il s'ensuit que les arguments de l'appelante, qui ont pour l'essentiel déjà été examinés par le Tribunal des baux, ne suffisent pas à remettre en cause la solution retenue par les premiers juges. Ceux-ci ont constaté que l'appelante n'avait pas remis en cause la validité de la transaction par le biais d'une demande de révision déposée en temps utile. On ne voit en effet pas pour quel motif l'appelante s'est abstenue de remettre en cause la transaction, voire de mettre fin au contrat la liant à l'intimée, alors qu'elle soutient – de manière certes nullement crédible au vu des éléments retenus – qu'elle n'aurait été informée des éléments techniques et du planning des travaux que lors de la séance d'information des locataires du 22 août 2013, soit 18 mois après la signature de la convention. Il s'ensuit que l'appelante était correctement informée des nuisances liées à la surface de substitution au moment de la conclusion de la convention et qu'elle a renoncé valablement à une action en réduction de loyer fondée sur les travaux entrepris sur l'ensemble de l'immeuble de la H.A. _____ (parcelle 111. _____), incluant la surface de substitution aux P.1 _____.

E. 5.1

L'appelante soutient encore que le Tribunal des baux aurait violé son droit d'être entendue en ne tranchant pas la question de la fin du bail, mais en se limitant à se fonder sur l'arrêt de

la Chambre des recours du Tribunal cantonal du 6 octobre 2016 concernant l'exécution forcée de son expulsion, non pertinent à cet égard. Elle soutient que les travaux autorisés par le permis de construire délivré le 31 août 2011 n'étaient pas terminés en avril 2016, de sorte que le préavis du 23 juin 2015 ne serait pas valable et qu'aucun avis de notification au sens du chiffre IV de la convention du 17 janvier 2012 ne lui aurait été communiqué. Elle allègue que le bail aux P.1_____ aurait pris fin au plus tôt le 7 décembre 2016, alors que les travaux étaient encore en cours, et que l'intimée n'aurait pas respecté les clauses de la convention concernant son déménagement.

E. 5.2

Appelé à se prononcer sur la déconsignation des montants versés par l'appelante pour la période allant du 1^{er} avril au 7 décembre 2016 en raison des difficultés d'accès au cabinet médical et de l'absence d'une signalisation adéquate, le Tribunal des baux a considéré que celle-ci ne pouvait pas se prévaloir des règles sur la garantie des défauts eu égard à sa renonciation, de sorte que l'intégralité des montants consignés devaient être libérés en faveur de l'intimée.

E. 5.3

En l'espèce, il ressort des conclusions de l'appelante qu'elle sollicite une réduction de loyer net de 50% dès le 15 mai 2015 et jusqu'à la fin du bail, à savoir le 7 décembre 2016. L'appelante avait indiqué à cet égard, dans sa demande et sa réplique, « jusqu'à la cessation totale des nuisances engendrées par le chantier du complexe de la H.A._____ ». Lors de la dernière audience du 5 juillet 2017, elle a précisé que la réduction de loyer demandée ne concernait que le loyer dû pour les locaux sis rue des P.1_____ et que les conclusions de la réplique remplaçaient celles de la demande. Elle a modifié sa conclusion II en ce sens que la réduction de loyer était demandée jusqu'au 7 décembre 2016, date à laquelle elle avait libéré les locaux précités, et a précisé que la conclusion IV de sa réplique avait pour but de se voir allouer le paiement de la réduction fixée sur la base de la conclusion II en tant que ce paiement n'était pas couvert par les loyers consignés. L'appelante a également indiqué dans ses conclusions que les prétentions supplémentaires, notamment en dommages-intérêts, étaient réservées. Il faut comprendre les conclusions de l'appel en réduction de loyer, calquées sur celles prises en première instance, comme ne portant que sur une réduction de loyer en application de l'art. 259d CO, soit en raison des nuisances concernant les locaux de substitution, à l'exclusion de la réduction prévue dans la convention pour l'occupation des locaux en raison du retard imputable à l'intimée (réduction de moitié à titre de dédommagement pour l'occupation des locaux au-delà de 24 mois). Aussi, c'est à juste titre que le Tribunal des baux ne s'est pas prononcé sur la date de la fin du bail, dès lors que la réduction pour nuisances à laquelle l'appelante a conclu n'a pas été allouée. Dans sa réplique déposée en appel, l'appelante indique qu'une procédure en réduction de loyer serait actuellement pendante devant le Tribunal des baux. Cette précision est formulée dans le contexte du litige portant sur la date de la fin du bail des locaux de substitution aux P.1_____. Il ne peut donc s'agir que de la réduction prévue dans la convention pour l'occupation des locaux en raison du retard imputable à l'intimée. A cet égard, cette dernière a laissé entendre qu'en ce qui concerne l'indemnité de déménagement, elle avait invoqué l'exception de compensation au mois de novembre 2016. Il s'ensuit que le Tribunal des baux, qui s'est contenté de libérer l'entier des loyers consignés du 1^{er} avril au 7 décembre 2016 en raison des nuisances allégués en relation avec les locaux de substitution, n'avait pas à se prononcer dans le cadre de la présente procédure sur la date de la fin du

bail. Partant, en ne statuant pas sur ce point, les premiers juges n'ont pas violé le droit d'être entendu de l'appelante. La question de la fin du bail devra être tranchée par le Tribunal des baux dans le cadre du litige encore pendant devant lui.

E. 6

En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 853 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). L'appelante versera en outre à l'intimée la somme de 2'000 fr. (art. 7 et 3 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; BLV 270.11.6]) à titre de dépens de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC) .

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