

VD_FINDINFO HC / 2021 / 1042 vom 31. Januar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-01-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___1042

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 1042 du 31 janvier 2022

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 1042 del 31 gennaio 2022

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, ACTION EN RÉDUCTION | 8 CC, 259a 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 causes patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 126). Écrit et motivé, l'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), 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). La partie adverse peut former un appel joint dans sa réponse, qui doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC). L'appel joint n'est jamais soumis à des exigences quant à la valeur litigieuse (Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2 e éd. [ci-après : CR-CPC], n. 6 ad art. 313 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 qui sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. L'appel joint a été déposé dans le délai imparti pour le dépôt de la réponse, de sorte qu'il est également recevable à cet égard.

E. 2

L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des preuves effectuée par le juge de première instance (art. 157 CPC en relation avec l'art. 310 let. c CPC) et vérifie si celui-ci pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_902/2020 du 25 janvier 2021 consid. 3.3 ; TF 4A_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2 ; JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées).

E. 3.1

L'appelante invoque dans un premier moyen une violation des règles relatives au fardeau de la preuve. Elle fait valoir qu'il incombait à l'intimé de décrire précisément les nuisances et à quel moment elles survenaient, mais qu'il ne l'avait pas fait, se plaignant uniquement des cours de Zumba qui se tenaient notamment le mardi matin. L'appelante reproche en particulier à l'intimé de ne pas avoir réagi au courrier de la gérante du 29 janvier 2019 en indiquant précisément à quel moment avaient lieu les nuisances excessives. Elle se fonde également sur le témoignage de la gérante O._____. Elle soutient en conséquence que c'est de manière arbitraire et en violation de l'art. 8 CC que les premiers juges ont retenu que les nuisances sonores avaient également été provoquées par d'autres cours que la Zumba. L'intimé fait valoir qu'il s'est toujours plaint des nuisances provoquées par les cours collectifs du fitness et qu'il a adressé en ce sens de nombreux téléphones et courriels à la gérance. En outre, il explique qu'il ne pouvait pas indiquer précisément les dates et heures auxquelles survenaient les nuisances dès lors que les cours changeaient régulièrement, que ce soit au niveau des heures ou des jours de la semaine.

E. 3.2.1

Selon l'art.

E. 3.2.2

Selon l'art. 157 CPC, le tribunal établit sa conviction par une libre appréciation des preuves administrées. Autrement dit, le juge apprécie librement la force probante de celles-ci en fonction des circonstances concrètes, sans être lié par des règles légales et sans être obligé de suivre un schéma précis, selon son intime conviction (TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 9.1 ; TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2016 consid. 3.2 ; ATF 133 I 33 consid. 2.1). Il n'y a pas de hiérarchie légale entre les moyens de preuve autorisés (Schweizer, CR-CPC, n. 19 ad art. 157 CPC). L'appréciation des preuves est entachée d'arbitraire lorsque 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. L'arbitraire ne résulte pas du seul fait qu'une autre solution serait concevable, voire préférable (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 136 III 552 consid. 4.2 ; TF 4A_485/2019 du 4 février 2020 consid. 3). En ce qui concerne la preuve par témoignage, l'art. 169 CPC dispose que toute personne qui n'a pas la qualité de partie peut témoigner sur des faits dont elle a eu une perception directe. Il n'est pas arbitraire de prendre en considération les liens professionnels et familiaux qui unissent des témoins à une partie dans le cadre de l'appréciation des preuves (TF 4A_282/2019 du 4 novembre 2019 consid. 5). Ces liens qui existent entre la partie et le témoin exercent une influence directe sur la force probante à accorder au témoignage : en raison de ces liens ou de l'intérêt d'un témoin à l'issue de la procédure, le juge ne devra retenir ces témoignages que dans la mesure où ils sont corroborés par d'autres éléments du dossier (TF 4A_181/2012 du 10 septembre 2012 consid. 3, RSPC 2013 p. 25 ; CACI 19 novembre 2019/605 consid. 5.2 ; CACI 31 mars 2017/133 consid. 3.2.3).

E. 3.3

En l'espèce, il convient à titre préalable de relever que sous le couvert du moyen fondé sur l'art. 8 CC, l'appelante se plaint en réalité de l'appréciation des preuves opérés par les premiers juges. Elle développe à cet égard sa propre appréciation et son argumentation ne permet pas de discerner en quoi celle des premiers juges serait arbitraire. Dans son courrier du 11 décembre 2018, l'intimé a dénoncé auprès de la gérance des « nuisances sonores

inacceptables (...) principalement dues à la tenue de cours collectifs de fitness durant les heures de bureau ». Il a ajouté que « des cours de zumba [se tenaient] notamment tous les mardis matins au 3 e étage ». Il a clairement fait référence aux cours collectifs du fitness et « notamment » aux cours de Zumba, terme qui signifie « entre autres », « en particulier ».

Par courriel de l'assistante médicale de l'intimé du 22 janvier 2019 et par courrier du conseil de l'intimé du 23 janvier 2019, la gérance a encore été informée que le cabinet médical était toujours importuné « par les bruits de musique et les cris émanant du fitness », « par la musique et par les cours qui sont donnés », sans limitation à un cours en particulier. En aucun cas l'intimé n'a donc réduit ses plaintes aux cours de Zumba. Lorsque la gérante a requis, dans son courrier du 29 janvier 2019, que lui soient précisés les jours et heures concernés et qu'elle puisse venir constater les nuisances, l'intimé a répondu qu'il l'accueillerait dès qu'elle le souhaitait et qu'il lui suffisait de prendre contact avec lui. Il n'a effectivement par répondu précisément à la question des jours et heures concernés. Il ne ressort toutefois pas du dossier que la gérante ait renouvelé sa demande. Par la suite, tout porte à croire que les parties étaient en discussion, notamment après l'audience devant la commission de conciliation en matière de baux à loyer et dans l'attente du rapport d'expertise. On ne peut dès lors reprocher à l'intimé de n'avoir pas suffisamment invoqué les nuisances subies, d'autant que, comme cela ressort des plannings de cours et comme celui-ci l'a invoqué, les programmes étaient parfois modifiés. L'appelante se fonde sur les déclarations de la gérante O. _____ pour soutenir que seuls les cours de Zumba auraient été mis en cause par l'intimé. O. _____ a en effet déclaré qu'elle aurait « toujours compris que [l'intimé] se plaignait d'un seul cours, soit le cours de Zumba » et que si elle avait su qu'il se plaignait des autres cours, elle aurait fait procéder à une étude acoustique plus étendue. Il convient d'abord de constater que la gérante se trouve en relation professionnelle avec l'appelante puisqu'elle est mandatée par celle-ci afin de s'occuper de la gérance de l'immeuble propriété de l'appelante. C'est par ailleurs elle qui a été opposée à l'intimé dans le cadre des discussions autour du défaut de la chose louée. En raison des liens particuliers qui la lient à l'appelante, les propos du témoin O. _____ doivent être appréciés avec circonspection et ils ne peuvent être retenus que dans la mesure où ils sont corroborés par d'autres éléments du dossier. Or, on doit d'abord constater que les déclarations du témoin sont contredites par les documents produits au dossier. En effet, comme exposé ci-dessus, les courriers et courriels envoyés par l'intimé font mention des cours collectifs et « notamment » des cours de Zumba. Dans son courriel du 27 août 2019, le témoin a d'ailleurs mentionné que les parties avaient convenu de faire un relevé des sons durant les cours collectifs bruyants, soit la Zumba, qui avait été « particulièrement » relevée par l'intimé. Encore une fois, le terme utilisé laisse entrevoir que le cours de Zumba avait été mis en avant comme faisant le plus de bruit, étant sous-entendu que d'autres cours provoquaient également des nuisances sonores. Interpellée sur ce courriel, le témoin a déclaré qu'il s'agissait d'une mauvaise formulation de sa part. Ensuite, les déclarations de la gérante ne sont pas uniformes. O. _____ a en effet également déclaré que lorsqu'elle avait rencontré l'intimé à fin 2018 ou début 2019, il lui avait parlé de sa gêne « par rapport aux sauts et aux cris des participants des cours collectifs ». Elle a expliqué que pendant la suspension d'audience à la préfecture – soit en juin 2019 –, Me Saviaux lui avait dit que le demandeur se plaignait de plusieurs cours, ce qui l'aurait surprise. Dans la suite de son témoignage, elle a pourtant soutenu qu'elle ne savait pas que l'intimé se plaignait d'autres cours et persisté à dire que si elle l'avait su, elle aurait fait procéder à d'autres tests. Elle a ensuite déclaré qu'elle avait convenu avec l'intimé et l'acousticien de faire les mesures

lorsque les nuisances étaient les plus hautes, soit pendant le cours de Zumba. Les propos de la gérante O. _____ ne sont donc pas constants et on ne saurait se fonder sur son témoignage pour retenir que l'intimé ne se serait plaint que d'un seul type de cours. Quant au courriel que la gérante a envoyé à la société Y. _____ SA le 16 juillet 2019, selon lequel elle envisageait des mesures pendant 2 semaines à raison de 3 ou 4 fois par semaine, il ne prouve rien. Il s'agissait d'une demande d'offre en vue de procéder à des mesures. Or la gérante, l'intimé et un acousticien se sont réunis et ont décidé de faire des mesures durant un seul cours. Les premiers juges ont retenu que l'instruction n'avait pas permis d'établir la raison pour laquelle les parties et l'acousticien avaient décidé de limiter le nombre de mesures. L'appelante soutient qu'une telle appréciation serait arbitraire. Ce faisant, elle entend y substituer sa propre appréciation sans apporter aucun élément de preuve à l'appui de son allégation. Le fait est qu'on ignore totalement ce qui s'est dit lors de cette séance : les parties ont pu renoncer à des mesures supplémentaires à cause de leur coût dans un premier temps ou parce qu'elles se seraient simplement accordées pour accepter des mesures effectuées sur un seul cours. Aucun élément ne vient étayer l'une ou l'autre d'hypothèse et, partant, contredire l'appréciation bien fondée des premiers juges. Il s'ensuit que le grief est mal fondé et que c'est à juste titre que les premiers juges ont retenu que l'intimé s'était plaint des cours collectifs bruyants et non seulement des cours de Zumba.

4. 4.1 L'appelante invoque une violation de l'art. 151 CPC. Elle critique le fait que les premiers juges aient admis, en se fondant « sur leur expérience » et sur « de prétendus faits notoires », que d'autres cours que la Zumba créaient des nuisances sonores excessives. Selon elle, la pratique d'un sport, ses effets et conséquences ne seraient ni des règles d'expérience ni des faits notoires. Elle en veut pour preuve que des auteurs de doctrine ne fourniraient pas d'exemples comparables. Partant, on ne saurait retenir un défaut de la chose louée que durant une heure par semaine.

4.2 A teneur de l'art. 151 CPC, les faits notoires ou notoirement connus du tribunal et les règles d'expérience généralement reconnues ne doivent pas être prouvés. Selon la jurisprudence, les faits notoires ne doivent être ni allégués, ni prouvés et peuvent être retenus d'office, même en deuxième instance (ATF 137 III 623 consid. 3). Est notoire le fait dont l'existence est certaine au point d'emporter la conviction du juge, qu'il s'agisse de faits connus de manière générale du public ou seulement du juge (ATF 143 IV 380 consid. 1.2 ; TF 5A_689/2019 du 5 mars 2020 consid. 2.2.3). La jurisprudence précise que, pour être notoire, un renseignement ne doit pas être constamment présent à l'esprit, il suffit qu'il puisse être contrôlé par des publications accessibles à chacun (ATF 143 IV 380 consid. 1.1.1 ; TF 5D_219/2017 du 24 août 2018 consid. 4.2.3). Quant aux règles générales d'expérience, il s'agit des principes découlant de l'expérience générale de la vie, qui sont familiers à tous sur la base d'une connaissance évidente des comportements humains ou d'une connaissance générale des corrélations naturelles (ATF 143 III 297 c. 6.7.1 ; TF 5A_550/2019 du 1^{er} septembre 2020 consid. 5.4.3). Lorsque le juge procède à une déduction exclusivement à l'aide d'une règle générale d'expérience – sans la tirer d'indices concrets ni l'obtenir par l'appréciation des preuves administrées, questions relevant dans ce cas du domaine du fait –, il rend un jugement de probabilité fondé sur des expériences faites dans d'autres cas et pouvant, pour cette raison, prétendre s'appliquer de manière générale dans le futur aux cas semblables ; dans ces situations, les règles d'expérience, à savoir l'expérience générale de la vie et les autres critères d'expérience tirés des domaines du savoir, des sciences ou des techniques, atteignent un tel degré de généralité et d'abstraction qu'elles assument la même fonction normative que les normes juridiques, de sorte à relever du domaine du droit (ATF 140 I 285

consid. 6.2.1). Le Tribunal fédéral a constaté que l'appréciation faite par l'autorité cantonale, en se fondant sur l'expérience générale de la vie, que la garde de plusieurs jeunes enfants dans un appartement était susceptible d'entraver la tranquillité du voisinage, que ce soit en termes de bruit ou de trépidations, constituait bien plutôt une règle d'expérience qu'un fait notoire. Comme tel, il ne nécessitait pas d'être prouvé (cf. art. 151 CPC ; TF 5A_127/2020 du 22 avril 2021 consid. 4.2.2). Le Tribunal des baux est en outre une juridiction spécialisée, composée paritairement d'un président, d'un juge assesseur représentant les bailleurs et d'un juge assesseur représentant les locataires (art. 4 al. 1 LJB [loi sur la juridiction en matière de bail du 9 novembre 2010 ; BLV 173.655]). Cette autorité, de par ses connaissances spécifiques en droit du bail, peut procéder à des constats d'expérience allant au-delà des connaissances du simple quidam, concernant par exemple la fixation du loyer sur la base de sa connaissance de l'état du marché du logement (TF 4A_517/2014 du 2 février 2015 consid. 5.2 ; TF 4A_198/2014 du 17 juillet 2014 consid. 4.5, CACI 8 février 2021/56).

4.3 Les premiers juges ont retenu, « de par [leur] expérience », que d'autres cours que la Zumba provoquaient « forcément » des nuisances sonores comparables aux cours de Zumba. Ils ont détaillé les cours et leurs particularités : « les cours de « Spinning » sont donnés sur une musique entraînante, où le moniteur de fitness incite les participants, régulièrement et de manière bruyante, à se dépasser, générant ainsi un volume sonore important dû à la musique et aux cris du moniteur ; les cours d'« Interval training » impliquent des sauts des participants sur une musique bruyante et répétitive ; les cours de « Bodypump » sont accompagnés d'une musique forte et occasionnent des bruits d'impact lorsque les participants posent par terre les poids fixés à une barre d'haltère, qu'ils doivent changer fréquemment. ». 4.4 En l'espèce, il convient à titre préalable de constater que les premiers juges n'ont pas retenu à titre de faits notoires que les cours de Spinning, Bodypump et Interval training étaient de nature à générer des bruits, sauts et cris d'une intensité comparable aux cours de Zumba, mais au titre de l'expérience générale de la vie. L'expert qui a procédé aux relevés acoustiques a constaté que les bruits provenaient essentiellement de la musique diffusée dans la salle du fitness, tout en précisant qu'ils comprenaient également le bruit des personnes sautant sur le sol et les cris du moniteur ou des participants. De plus, il ressort de l'expérience générale de la vie, comme l'ont constaté les premiers juges, que les cours de Spinning, d'Interval training et de Bodypump s'accompagnent de la même manière que pour la Zumba de musique entraînante et bruyante, et que les moniteurs de ces cours doivent crier pour se faire entendre. S'ajoutent pour les cours d'Interval training les sauts des participants et pour les cours de Bodypump l'utilisation de poids qu'on pose à terre. Là encore, il ressort de l'expérience générale de la vie que ces actes s'apparentent à ce qui se passe pendant un cours de Zumba et que les nuisances sonores sont dès lors similaires. Quant au fait que les auteurs de doctrine ne fournissent pas d'exemples comparables, on ne voit pas en quoi cette situation permettrait de nier qu'il s'agit d'un fait d'expérience générale : les auteurs de doctrine ne citent pas tous les exemples possibles de situations courantes auxquelles tout un chacun peut être confronté. Avec les premiers juges, on doit ainsi admettre que les nuisances sonores ont lieu plusieurs fois par semaine du fait des cours non seulement de Zumba, mais également de Spinning, d'Interval training et de Bodypump.

5. 5.1 L'appelante invoque une violation des règles relatives à l'annonce du défaut par le locataire. Elle fait valoir qu'il y aurait « très peu d'avis écrits de défaut de la part de la partie locataire ». Elle reproche encore à l'intimé de ne pas avoir répondu à la question des jours et heures de nuisance et d'avoir participé à l'expertise en admettant que les mesures soient effectuées durant un seul cours, soit le cours

de Zumba. 5.2 5.2.1 Le locataire doit signaler au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même (art. 257g al. 1 CO). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d CO). La réduction du loyer à laquelle le locataire peut prétendre doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut ; elle vise à rétablir l'équilibre entre les prestations des parties (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; TF 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1). On peut exiger du locataire qui exerce les droits découlant de la garantie pour les défauts qu'il se comporte conformément aux règles de la bonne foi. En particulier, il doit signaler les défauts sans retard pour permettre au bailleur de prendre les mesures nécessaires afin de réduire son dommage. Le locataire qui adopte un comportement passif peut être considéré comme ayant renoncé tacitement à ses droits ; dans ce cas, il contrevient à l'art. 2 al. 2 CC s'il intente l'action découlant de l'art. 259d CO (ATF 130 III 504 consid. 5.2 ; TF 4A_621/2014 du 24 mars 2015 consid. 3.1 ; TF 4A_565/2009 du 21 janvier 2010 consid. 2.2.2). S'agissant de la forme de l'avis des défauts, la loi n'exige pas qu'il soit donné par écrit (Lachat/Rubli, Le bail à loyer, Lausanne 2019, n. 1.8).

5.2.2 L'appelant a l'obligation de motiver son appel (art. 311 al. 1 CPC) : il doit expliquer en quoi son argumentation peut influencer sur la solution retenue par les premiers juges (TF 4A_474/2013 du 10 mars 2014 consid. 3.1, SJ 2014 I 459 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2, RSPC 2013 p. 29). La motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision que le recourant attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5).

5.3 En l'espèce, l'appelante invoque une violation de l'art. 259g CO et développe la théorie relative à l'avis des défauts. On peine toutefois à comprendre les conséquences qu'elle en tire dans le cas présent, dès lors qu'elle déclare « qu'il y a très peu d'avis écrits de défaut de la part de la partie locataire ». Il n'est en effet pas exigé de celui qui dénonce un défaut qu'il transmette « beaucoup » ni un certain nombre d'avis à ce titre. Le 11 décembre 2018, l'intimé a écrit à la gérance pour se plaindre du fait qu'il subissait des nuisances sonores. Cette annonce constitue clairement un avis des défauts, ce qu'ont admis à juste titre les premiers juges. Dans le cadre de ce grief, l'appelante se prévaut également du fait que l'intimé n'aurait pas répondu à la question des jours et heures de nuisances et d'avoir participé à l'expertise en admettant que les mesures soient effectuées durant un seul cours. Ces questions n'ont toutefois aucune incidence sur l'avis des défauts. Comme indiqué plus haut, l'intimé s'est plaint de nuisances sonores subies durant les cours collectifs du fitness et a invité la gérance à venir les constater. Le défaut est ainsi clairement défini. L'appelante développe encore la théorie juridique concernant la date à laquelle le bailleur a été informé du défaut. Elle n'en tire toutefois aucune conséquence, de sorte que son grief est irrecevable pour défaut de motivation. Au demeurant, on doit constater que c'est à juste titre que les premiers juges ont accordé la réduction de loyer dès le 12 décembre 2018, date de réception du courrier précité. En effet, si l'intimé s'est plaint auparavant de nuisances, cela n'est pas établi, de sorte que c'est bien le courrier du 11 décembre 2018 – produit au dossier – qui doit être retenu pour valoir avis des défauts.

6. 6.1 Selon l'appelante, les premiers juges auraient mal appliqué la règle selon laquelle la réduction du loyer devrait être proportionnelle au défaut et se déterminerait par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. L'appelante se fonde sur une utilisation des locaux 24 heures sur 24 et 365 jours par année.

En conséquence, la réduction équivaldrait à 0,1% du loyer mensuel, soit un cas bagatelle qui n'aurait pas à être indemnisé. La solution des premiers juges constituerait en des dommages-intérêts punitifs inadmissibles. L'intimé pour sa part fait valoir qu'il a loué des locaux à usage commercial et qu'il les a utilisés conformément à l'usage prévu, soit pendant les heures de bureau et les jours ouvrables. La réduction devait donc bien se fonder sur une utilisation du lundi au vendredi de 7 heures à 19 heures. L'intimé soutient ainsi que la proportion retenue quant à la réduction du loyer net serait conforme au dernier planning des cours de fitness. Toutefois, il fait valoir qu'il n'est pas exclu qu'il y ait une recrudescence du bruit liée à la tenue de davantage de cours collectifs après la période de restriction sanitaire.

6.2 Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut notamment exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Il y a défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; TF 4A_245/2021 du 26 octobre 2021 consid. 5.1). L'usage convenu se détermine prioritairement en fonction des termes du bail et de ses annexes (TF 4A_245/2021 précité consid. 5.1). La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la mesure de la réduction de loyer se détermine selon la méthode dite relative ou proportionnelle : la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (TF 4A_130/2018 précité consid. 4 ; TF 4A_132/2017 du 25 septembre 2017 consid. 11). Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités du cas concret, parmi lesquelles figurent notamment la destination de l'objet loué (TF 4A_132/2017 du 25 septembre 2017 consid. 11), l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (Tercier/Bieri/Carron, *Les contrats spéciaux*, 5 e éd., 2016, n. 1749 ; Higi, *Zürcher Kommentar*, 1994, n. 28 ad art. 258 CO). Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (Aubert, *Droit du bail, Commentaire pratique [CPra-Bail]*, 2 e éd., 2017, n. 21 ad art. 259d CO). Pour mesurer la moins-value, il faut partir des circonstances de l'espèce et déduire, d'après des critères objectifs, la moins-value causée par le défaut (CACI 23 mars 2018/187 consid. 3.2). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (CACI 5 janvier 2021/2).

6.3 Les premiers juges ont constaté que l'usage normal des locaux s'effectuait uniquement pendant les heures de bureau, soit une utilisation hebdomadaire de 60 heures pour cinq jours ouvrés de 7 heures à 19 heures. Ils ont en outre pris en compte que les consultations s'effectuaient usuellement entre 8 heures et midi, puis entre 13 heures et 18 heures. Ils ont de ce fait distingué selon que les cours bruyants gênaient les consultations, retenant alors une diminution de la valeur de la chose louée de 60%, ou le travail administratif, retenant à cet égard une diminution de 15%.

6.4 En l'espèce, l'appelante cite de nombreuses jurisprudences, dont un arrêt zurichois, qui concernent presque tous des locaux d'habitation. Elle entend que la réduction

se fonde sur une utilisation des locaux 24 heures sur 24 et 365 jours par année. Tel n'est toutefois pas l'usage convenu. Les parties ont signé un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux. Le contrat précise que le bail est à l'usage d'un cabinet médical. Or, l'appelante ne prétend pas que l'usage d'un cabinet médical consisterait pour le médecin concerné dans l'utilisation des locaux durant la nuit et les week-ends. La doctrine et la jurisprudence admettent que la destination des locaux joue clairement un rôle dans l'appréciation de la limitation de l'objet loué. Il est dès lors adéquat, pour juger de la diminution de valeur du bien en question, de se fonder sur les périodes liées à son utilisation, laquelle n'est pas semblable à celle d'un logement d'habitation. A noter encore que l'intimé ne se plaint pas – à juste titre – des bruits occasionnés lorsque le cabinet est fermé, soit après 19 heures et durant le week-end. Il a dès lors été tenu compte uniquement des cours qui ont lieu pendant les heures d'utilisation du cabinet. Une distinction a même été faite entre les heures de consultation et les heures où l'intimé effectue du travail administratif. De la même manière que le défaut a été apprécié au regard de l'usage, la réduction du loyer doit être calculée en fonction de l'utilisations des locaux. Il s'ensuit que les calculs des premiers juges – qui ne sont pas contestés en soi – peuvent être confirmés.

7. 7.1 L'appelant par voie de jonction soutient que l'intimée a toujours connu sa spécialité, soit la cardiologie, laquelle nécessite du calme pour entendre correctement le cœur des patients. Il reproche dès lors à l'intimée d'avoir accepté de conclure un bail avec un fitness, alors qu'elle devait se douter que cela engendrerait des nuisances sonores. Il requiert dès lors que des travaux soient entrepris afin de faire cesser les nuisances. Il ajoute que « rien ne permet à la bailleuse de préciser que des travaux d'assainissement sonores seraient disproportionnés ». L'intimée par voie de jonction invoque l'irrecevabilité de l'appel par voie de jonction au motif que la réponse à l'appel principal et l'appel joint n'auraient pas été articulés en deux parties distinctes et que la motivation serait insuffisante au regard des conclusions prises. Pour le surplus, elle invoque que le locataire peut demander des travaux d'entretien mais non des travaux de rénovation. Au demeurant, la remise en état ne serait pas absolue et ne pourrait être exigée que si elle s'avérait possible et que son coût ne serait pas disproportionné. En l'état, des travaux d'isolation sonore seraient clairement disproportionnés.

7.2 Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (TF 4A_411/2020 précité consid. 3.1.1 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). La remise en état de la chose vise la suppression du défaut. Le bailleur doit soit effectuer les réparations – en cas de défaut matériel –, soit éliminer la source du défaut ou de la nuisance. Il peut demander des travaux d'entretien ou de réparation, mais pas des travaux de rénovation. Le locataire ne peut demander la remise en état que si elle apparaît possible : il ne peut pas exiger la remise en état lorsque le bailleur n'a aucune emprise sur le défaut ou lorsque le coût d'une remise en état serait disproportionné (Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, 2^e éd. 2017, nn. 11 et 12 ad art. 259b CO ; Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, Lausanne 2019, nn. 2.1 à 2.3, pp. 306 et 307).

7.3 Les premiers juges ont constaté qu'une amélioration de l'isolation phonique de l'immeuble ne pourrait être obtenue, de l'expérience générale du tribunal, que par l'exécution de travaux fort coûteux. Or le coût de tels travaux serait disproportionné au vu de la faible durée hebdomadaire des nuisances subies. Il serait également disproportionné de résilier le bail d'O. _____ SA, d'autant que cette mesure ne permettrait pas forcément de supprimer le défaut avant plusieurs années, la société pouvant demander une prolongation de bail.

7.4 7.4.1 A titre préalable, il convient de constater que si les exigences de motivation valent également pour

l'appel joint (TF 5A_361/2019 du 21 février 2020 consid. 3.3.1), la loi n'impose pas à l'appelant par voie de jonction la manière dont il doit rédiger son écriture de réponse et d'appel joint. L'intimée par voie de jonction cite Jeandin (CR-CPC, n. 4 ad art. 313 CPC), qui déclare que « le mémoire de réponse sera articulé en deux parties : l'une consacrée à la réponse proprement dite (art. 312), l'autre constituant l'appel joint ». On ne saurait toutefois tirer de l'avis de cet auteur qu'une écriture qui ne respecterait pas cette façon de procéder serait forcément irrecevable. L'intimé et appelant par voie de jonction doit exprimer ses arguments de façon motivée et compréhensible afin que l'autorité de recours puisse comprendre ce qu'il conteste et ce qu'il réclame dans le cadre de son appel joint. Or, on peut tout à fait envisager qu'une motivation puisse servir à la conclusion en rejet de l'appel principal et, dans le même temps, à une conclusion en modification du dispositif contesté, pour autant que l'écriture reste compréhensible, ce qui est le cas en l'occurrence. Partant, le grief de l'intimée tenant au fait que l'appelant par voie de jonction n'aurait pas rédigé son écriture en deux parties distinctes est mal fondé et il convient d'examiner si les conclusions de l'appel joint sont dûment motivées. 7.4.2 L'appelant par voie de jonction fait valoir que, « comme [il] l'a demandé, il doit être prévu des travaux afin que ces nuisances sonores cessent ». Il convient de constater que dans sa demande, il a conclu à ce que le propriétaire procède à « toutes mesures nécessaires afin de faire cesser les nuisances sonores ». Cela étant, il n'a pas motivé sa requête en précisant s'il entendait par-là une baisse du niveau sonore, une résiliation du bail du fitness ou des travaux d'isolation phonique. Sur ce dernier point, on pourrait se demander si des travaux d'isolation sont des travaux de réparation ou de rénovation, ces derniers n'étant pas exigibles du bailleur. La question peut toutefois demeurer indécise. L'appelant par voie de jonction ajoute que « rien ne permet à la bailleuse de préciser que des travaux d'assainissement sonores seraient disproportionnés ». Cela étant, il ne critique pas l'appréciation du tribunal des baux – dont les membres sont des professionnels en matière de bail – selon laquelle des travaux d'isolation phonique auraient un coût très important. Il n'explique pas non plus en quoi il serait erroné de retenir qu'il serait disproportionné d'effectuer ces travaux coûteux au regard de la faible durée des nuisances, soit 2 heures par semaine pendant les heures de consultation et 4 heures par semaine pendant les heures consacrées au travail administratif. Partant, le grief, insuffisamment motivé, doit être rejeté.

E. 8

L'appelant par voie de jonction a pris une conclusion tendant à ce que la réduction du loyer ne soit pas de 3% comme l'ont décidé les premiers juges, mais de 10%. Dans sa motivation, il fait valoir que la proportion retenue par les premiers juges est conforme au dernier planning des cours. Ensuite, il expose que « lorsque les cours collectifs reprendront, il n'est pas exclu qu'il y ait une recrudescence du bruit liée à plus de cours collectifs ». Il soutient qu'après une période de restriction sanitaire, il serait tout à fait « plausible » que le fitness augmente le nombre de cours pour satisfaire sa clientèle et que cela aurait pour conséquence d'augmenter les nuisances sonores. L'action fondée sur l'art. 259a CO n'est pas destinée à réparer et compenser un défaut « plausible », hypothétique ou potentiel. Un défaut doit être avéré. Sur la base des plannings produits, les premiers juges ont admis l'existence de nuisances sonores excessives durant six cours, dont deux cours pendant les heures de consultation. Comme le reconnaît lui-même l'appelant par voie de jonction, la réduction accordée est conforme à ces plannings. Il n'y a pas lieu d'accorder une réduction supplémentaire en se fondant sur des hypothèses. Au demeurant, on relèvera, avec l'intimée, que l'appelant par voie de jonction ne motive pas sa conclusion en réduction de

10%. Il n'explique en particulier pas comment il parvient à ce taux. Enfin, par surabondance, on notera que l'appelant par voie de jonction admet de par son argumentation qu'il y a eu une période lors de laquelle les cours collectifs ont été suspendus. Or, il a obtenu une réduction de loyer également pour les mois concernés par cette suspension. Si des cours étaient ajoutés, ils compenseraient dès lors les cours qui n'ont pas eu lieu. On doit toutefois constater que la probabilité que des cours soient ajoutés durant les heures de consultation est faible : les heures de cours collectifs sont fixées en fonction de leur fréquentation, ce qui dépend en grande partie des horaires de travail, de sorte que l'essentiel des cours est agendé le soir après 18 heures. La conclusion de l'appelant par voie de jonction en réduction du loyer à hauteur de 10% doit donc être rejetée, dans la mesure où elle est recevable.

E. 9

En définitive, l'appel doit être rejeté et l'appel joint également dans la mesure où il est recevable, le jugement attaqué étant confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel principal, arrêtés à 886 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe sur son appel (art. 106 al. 1 CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel joint, arrêtés à 846 fr. (art. 4 al. 1 et 62 al. 1 TFJC), sont mis à la charge de l'appelant par voie de jonction, qui succombe également sur son appel joint. Les dépens de deuxième instance sont compensés.

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