

VD_FINDINFO HC / 2021 / 784 vom 7. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2021___784

FR: VD_FINDINFO HC / 2021 / 784 du 7 octobre 2021

IT: VD_FINDINFO HC / 2021 / 784 del 7 ottobre 2021

Regeste

BAIL À LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, ACTION EN RÉDUCTION, DOMMAGES-INTÉRÊTS | 256 CO, 259a CO, 259d CO, 259e CO

Erwägungen

E. 1.1.1

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). 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).

E. 1.1.2

En l'espèce, l'appel a été déposé en temps utile par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), contre une décision finale de première instance rendue dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse, à l'état des conclusions prises en première instance, est supérieure à 10'000 francs.

E. 1.2.1

L'appelante a pris une conclusion nouvelle en appel, tendant à l'obtention d'une réduction de loyer de 50% « dès le 16 mars » en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19. Elle invoque les art. 229 et 230 CPC et fait valoir qu'elle n'a appris qu'en janvier 2021, après l'établissement par le service comptable des comptes provisoires de l'année 2020, que la pandémie avait provoqué une baisse de ses revenus. Elle soutient dès lors qu'il s'agit d'un fait nouveau survenu depuis le dépôt de sa demande devant le Tribunal des baux le 19 juin 2019.

E. 1.2.2

La prise de conclusions nouvelles dans l'acte d'appel doit être admise restrictivement, car elle porte atteinte au principe du double degré de juridiction (Jeandin, Commentaire romand, CPC, Bâle 2019, 2 e éd., n. 10 ad art. 317 CPC). La loi pose deux conditions cumulatives. D'une part, les conclusions nouvelles ne sont recevables que si les conditions fixées à l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies, soit qu'elles relèvent de la même procédure et qu'il y ait connexité avec les prétentions initiales ou que la partie adverse consente à la modification (art. 317 al. 2 let. a CPC). D'autre part, les prétentions nouvelles doivent reposer sur des faits ou moyens de preuve nouveaux (art. 317 al. 2 let. b CPC) (TF 5A_18/2018 du 16 mars 2018 consid. 4.3.2.1). Un vrai novum est produit « sans retard » s'il

l'est dans un délai de dix jours, respectivement d'une à deux semaines (TF 5A_451/2020 du 31 mars 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A_707/2016 du 26 mai 2017 consid. 3.3.2). Il n'est pas arbitraire d'imposer à une partie qui n'est temporairement plus assistée d'un mandataire le respect des incombances procédurales, telle celle de produire sans retard un vrai novum, comme le seraient l'observation d'un délai légal ou le versement de l'avance de frais (TF 5A_208/2018 du 27 août 2018 consid. 4.2.3).

E. 1.2.3

En l'espèce, il convient d'abord de constater que la nouvelle prétention introduite en appel est soumise à la procédure ordinaire (art. 243 al. 2 let. c CPC a contrario la valeur litigieuse étant par ailleurs supérieure à 30'000 fr.) et non à la procédure simplifiée. Ensuite, l'appelante n'a introduit aucun allégué ni offert aucun moyen de preuve à même de justifier sa prétention. La simple évocation d'une baisse de son chiffre d'affaires de 50% en 2020 par rapport à 2019 – non documentée – ne satisfait manifestement pas aux exigences de l'art. 317 al. 2 let. b CPC. La conclusion est déjà irrecevable pour ces motifs. Au surplus, l'appelante aurait dû faire valoir sa nouvelle prétention devant l'autorité de première instance dès lors que le confinement a débuté en mars 2020, soit alors que les débats principaux n'avaient pas encore été clôturés par cette autorité. Les événements concernés par cette nouvelle conclusion sont postérieurs à l'audience intervenue le 6 mars 2020, mais antérieurs à celle du 29 mai 2020, au cours de laquelle le Tribunal des baux a notamment procédé à l'inspection des locaux litigieux et versé au dossier des pièces produites par l'appelante. Dans ces conditions, il y a lieu de constater que l'appelante n'a pas procédé dans le délai de 10 jours, respectivement d'une à deux semaines, fixé par la jurisprudence précitée. Alors assistée d'un conseil, elle aurait dû faire usage des possibilités conférées par les art. 229 et 230 CPC devant l'autorité de première instance. Ne l'ayant pas fait, sa conclusion est formulée tardivement et est également irrecevable pour ce motif.

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 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. 2.2

L'art. 317 al. 1 CPC prévoit que les faits et moyens de preuve nouveaux sont admissibles en appel pour autant qu'ils soient invoqués ou produits sans retard (let. a) et qu'ils n'aient pas pu l'être en première instance, bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise (let. b), ces conditions étant cumulatives (ATF 142 III 413 consid. 2.2.2., JdT 2017 II 153 ; TF 5A_67/2020 du 10 août 2020 consid. 3.3.1 ; Colombini, Code de procédure civile, Condensé de la jurisprudence fédérale et vaudoise, Lausanne 2018, n. 1.2.1 ad art. 317 CPC et les réf. citées). En l'espèce, l'appelante a invoqué dans son mémoire d'appel des faits qui n'ont pas été allégués en première instance (hauteur des plafonds des locaux en p. 13 de l'appel, aménagement d'espaces de travail en p. 16 de

l'appel ; cf. infra consid. 4.1). S'agissant de faits qui auraient pu et dû être allégués en première instance en faisant preuve de la diligence requise, ils sont irrecevables au regard de l'art. 317 al. 1 CPC, de sorte qu'il n'en sera pas tenu compte.

E. 3.1

L'appelante remet en question la réduction de loyer qui lui a été accordée en raison de l'infiltration d'eau par l'un des puits de lumière présents dans les locaux. Elle ne conteste pas la durée de cinq mois retenue par le Tribunal des baux, mais soutient que les défauts – écoulements dans le plafond générant des moisissures et des mauvaises odeurs – justifiaient une réduction de loyer d'au moins 15% et non de 5% comme retenue par les premiers juges. Elle affirme que le local technique était complètement inutilisable, que le bureau de T. _____ n'avait pas pu être utilisé convenablement à cause des infiltrations d'eau et qu'il en était résulté des taches d'humidité sur les murs et au plafond, ainsi que des moisissures.

E. 3.2

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi 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 et les réf. citées ; TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, son emplacement, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). 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. Parmi les défauts qui surviennent pendant la durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier, la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4A_411/2020 précité consid. 3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1). Le défaut de moyenne importance restreint l'usage convenu de la chose louée sans l'exclure ni l'entraver considérablement (art. 258 al. 3 let. a, 259b let. b et 259d CO). Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6). Pour sa part, le défaut grave (art. 258 al. 1 et art. 259b let. a CO) exclut l'usage de la

chose louée tel qu'il a été convenu par les parties ou le restreint de telle sorte qu'on ne peut objectivement exiger du locataire qu'il use de l'objet du bail. Tel est notamment le cas du défaut qui met en danger la santé du preneur et de sa famille ou du défaut qui empêche totalement le locataire d'habiter, pendant un certain temps, le logement loué ou une part importante de celui-ci. La gravité du défaut peut également résulter de la durée de l'entrave (TF 4A_395/2017 précité consid. 5.2 et les réf. citées). La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est 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). Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC, il incombe au locataire de prouver l'existence du défaut subséquent, au sens de l'art. 259a CO, qu'il invoque (TF 4A_411/2020 précité consid. 3.1.2).

E. 3.3

Le Tribunal des baux a considéré que l'infiltration d'eau depuis le puits de lumière constituait un défaut de la chose louée de moyenne importance justifiant une réduction de loyer. Sur la base de différents exemples jurisprudentiels, il a estimé que la réduction devait être fixée à 5%, d'autant plus qu'il y avait eu un important déficit pluviométrique à l'époque concernée, ce dont les premiers juges ont retenu que les infiltrations d'eau n'avaient donc pas été très fréquentes ni conséquentes ; ils ont par ailleurs précisé que les dégâts étaient circonscrits à certains endroits des locaux. L'autorité de première instance a reconnu que l'appelante avait été obligée de déplacer régulièrement son matériel, ce qui avait impacté le confort des utilisateurs des lieux, à quoi s'était ajouté un défaut esthétique laissant apparaître un mauvais état d'entretien des locaux, comme l'avait déclaré le témoin T._____. Cette autorité a également retenu, sur la base des témoignages de W._____ et de S._____, que des taches d'humidité étaient présentes dans plusieurs parties des locaux, ces taches apparaissant malgré les travaux de peinture réalisés par l'appelante.

E. 3.4

Avec les premiers juges, il faut tout d'abord retenir que l'appelante n'a pas démontré qu'une partie des locaux avait été rendue complètement inutilisable en raison des infiltrations d'eau survenues durant la période de cinq mois concernée. En particulier, les déclarations des témoins cités par l'appelante dans son mémoire d'appel n'évoquent pas une telle impossibilité, mais uniquement des traces d'humidité sur certains murs ou au plafond, précisant que des travaux de peinture avaient été réalisés, mais que le problème réapparaissait. Les témoins n'ont pas mentionné d'odeurs de moisissures. Lors de l'inspection des locaux le 29 mai 2020, le Tribunal des baux n'a constaté aucune trace d'humidité ni odeur de moisissure. A cet égard, il sied de constater que l'inspection a eu lieu neuf mois après la réalisation des travaux d'étanchéité sur le puits de lumière défectueux, lesquels ont solutionné le problème d'infiltration d'eau (pose de nouveaux joints sur le pourtour du puits de lumière), ce que l'appelante ne remet pas en cause. Cela étant, aucuns des témoins entendus n'a déclaré avoir été empêché de mener à bien ses activités à l'intérieur des locaux malgré le problème d'humidité. Avec le Tribunal des baux, il y a lieu de constater que les seuls éléments de preuve produits en procédure correspondent à un lot de photographies dont il n'est pas possible de déterminer, sauf en ce qui concerne la photographie montrant le puits de lumière, les parties des locaux qu'elles concernent.

L'appelante n'a donc pas apporté la preuve des inconvénients qu'elle allègue, ni surtout des conséquences qui en auraient résulté sur ses activités. Elle déclare avoir réalisé des travaux de réfection, sans qu'il soit toutefois possible de vérifier l'état préexistant, leur justification et encore moins leur ampleur. Aucun élément de preuve ne vient ainsi étayer les affirmations de l'appelante en procédure quant à une impossibilité complète d'utilisation d'une partie des locaux sur la période concernée. S'agissant de l'infiltration d'eau dans le local technique, celle-ci n'a pu avoir qu'une conséquence esthétique, elle aussi limitée, sans incidence significative sur l'activité commerciale de l'appelante. Finalement, le seul élément objectif produit par l'intimée est constitué par le constat établi par l'entreprise N._____Sàrl en date du 18 juin 2018, lequel conforte cette appréciation en précisant que les « dégâts » mentionnés étaient de peu d'importance. L'autorité de première instance a rappelé plusieurs jurisprudences rendues en lien avec de petits écoulements d'eau ou des traces d'humidité et de moisissures, dont une en particulier concernait une infiltration d'eau d'importance réduite en proportion de la taille des locaux et qui avait peu affecté l'exploitation commerciale, l'impact étant essentiellement esthétique (Tribunal des baux, XC13.010464). Ces jurisprudences ont admis une réduction de loyer de 5%. Le Tribunal des baux a également évoqué deux affaires dans lesquelles une réduction de loyer de 10% avait été accordée. Ces affaires concernaient, pour l'une, l'inondation d'un local ayant nécessité deux jours de travaux (Tribunal des baux, XG06.035087) et, pour l'autre, une infiltration d'eau dans trois pièces d'un appartement à des endroits bien précis (Arrêt de la Cour de justice de Genève, ACJ n° 129). En définitive, au vu de ce qui précède, les conséquences liées aux infiltrations d'eau apparaissent passablement limitées, notamment au vu de la surface des locaux alléguée par l'appelante, qui est d'environ 350 m². Les travaux de réparation se sont limités à la pose de nouveaux joints sur le pourtour du puits de lumière. Compte tenu de l'ampleur réduite des défauts, l'appréciation des premiers juges selon laquelle une réduction de loyer de 5% est adéquate peut être confirmée.

E. 4.1

L'appelante fait ensuite valoir qu'une réduction de loyer aurait dû lui être accordée en raison du manque d'aération des locaux. Elle appuie son raisonnement sur le rapport déposé par F._____, pour [...], mandaté par la gérance de l'immeuble, sur les témoignages recueillis durant la procédure et sur les constatations faites par l'autorité de première instance lors de l'inspection locale. L'appelante reproche aux premiers juges de ne pas avoir pris en compte que le système de ventilation des locaux était vétuste et qu'il n'avait jamais fonctionné, ce qui aurait eu un impact négatif sur sa clientèle. Elle soutient n'avoir jamais touché aux grilles de ventilation présentes dans les locaux lorsqu'elle a créé des bureaux fermés et que ces nouveaux espaces de travail n'ont pas affecté le système d'aération. L'appelante fait valoir que l'intimée n'a rien fait pour remédier au problème de ventilation et déclare ignorer si des travaux d'entretien ont été réalisés. Elle affirme que ses clients ont été empêchés d'utiliser les locaux en raison du manque d'oxygène et de la chaleur excessive, ce qui aurait conduit à une perte de clientèle pour ce motif. Se fondant sur le témoignage de sa cliente E._____ qui a déclaré que la température de la salle de conférence qu'elle louait pouvait monter jusqu'à 40 degrés, ainsi que sur la jurisprudence, l'appelante réclame une réduction de loyer d'au moins 25% à partir du mois de juillet 2017. Pour le surplus, elle invoque des faits qui n'ont pas été allégués en première instance et qui sont dès lors irrecevables (cf. supra consid. 2.2).

E. 4.2

Les premiers juges ont constaté que l'appelante avait procédé à la modification de la distribution des locaux afin de créer des espaces de bureaux et salles de conférence séparés et fermés, et ce sans consulter au préalable l'intimée ou la bailleuse principale, sans le concours de professionnels qualifiés et sans s'assurer des implications de ces travaux sur les aspects physiques du bâtiment. Or, ils ont relevé que la création d'espaces fermés et sans fenêtre était de toute évidence de nature à rendre plus difficile, voire impossible, l'aération des locaux et que l'appelante n'avait pas fait appel à des professionnels pour adapter l'installation de ventilation nécessaire à une circulation d'air suffisante. Quant aux climatiseurs mobiles installés, ils étaient inadaptés. L'appelante n'ayant pas produit les pièces requises concernant les travaux de cloisonnement des locaux, on ignorait quel était l'état antérieur des locaux et de quelle manière la circulation d'air était assurée, de sorte que les premiers juges ont retenu que les problèmes dont l'intéressée se plaignait n'aurait pas existé sans les travaux qu'elle avait exécutés. Au surplus, ils ont estimé que l'avis des défauts était tardif, n'étant intervenu que le 16 juin 2018.

E. 4.3

Le raisonnement des premiers juges est pertinent et adéquat. Le bail signé par l'appelante le 30 juin 2017 prévoyait expressément que les clauses du bail principal faisaient partie intégrante de la sous-location. Or, selon l'art.

E. 6

let. c de ce contrat, « les locaux [étaient] repris en l'état actuel selon le principe des murs nus/bruts, sans travaux et sans aménagement/équipement à charge de la bailleuse [...] ». Comme l'ont retenu les premiers juges, l'appelante était donc autorisée à aménager l'espace, mais pas à revoir toute la distribution intérieure sans consulter l'intimée au préalable et sans avoir recours à des professionnels qualifiés à même de prévenir les conséquences néfastes résultant de la création d'espaces de travail fermés ne tenant pas compte de la physionomie des locaux. L'appelante doit donc se voir imputer la responsabilité des conséquences liées aux aménagements qu'elle a elle-même créés. Le rapport rendu par l'ingénieur conseil F. _____ indique précisément que les équipements de ventilation/climatisation ont été installés de manière inefficace par l'appelante, les climatiseurs mobiles mis en place n'ayant pas la capacité de renouveler l'air vicié. Il faut également constater, étant donné les importantes modifications apportées par l'appelante à la configuration des lieux, qu'il n'est plus possible de vérifier si l'aération des locaux était déficiente dès avant les aménagements qu'elle a réalisés. Enfin, l'appelante a attendu près d'une année, soit le 16 juin 2018, pour demander à l'intimée de prendre des mesures en lien avec la ventilation des locaux et le 30 août 2018 pour indiquer que le système de ventilation ne fonctionnait pas, ce qui tend à démontrer que ce sont bien les travaux qu'elle a réalisés qui sont à l'origine du problème en cause. Dans le cas contraire, la problématique en question serait apparue bien plus tôt, étant rappelé que l'appelante est entrée en possession des locaux à la fin de l'année 2016 et qu'elle a déclaré à la régie de l'immeuble par courriel du 14 mai 2017 envoyé le lendemain avoir effectué « d'importants investissements en personnels et matériels dans le local ». La nouvelle distribution des locaux organisée par l'appelante, comprenant la création d'espaces clos, amène ainsi à conclure que les problèmes dont elle se plaint résultent de son propre comportement. Il s'ensuit que l'argument de l'appelante sur ce point est mal fondé et doit être rejeté. 5. 5.1 L'appelante se plaint encore de la vétusté des locaux et réclame une réduction de loyer d'au minimum 15% à partir du mois de mars 2018, mois à partir duquel elle indique avoir pris conscience de

cette problématique. Elle allègue des parties manquantes sur le plafond de la cuisine, du matériel électrique qui ressort de ce plafond, l'aspect inesthétique de l'intérieur et de l'extérieur des locaux, les graffitis sur la façade du bâtiment, et fait valoir que ces défauts découragent les clients potentiels de s'engager avec elle. 5.2 Le Tribunal des baux a relevé que les tags observés sur la façade du bâtiment concerné et sur les autres bâtiments voisins possédaient pas un faible impact visuel et qu'il était usuel d'en trouver dans un centre urbain. Au reste, en l'absence de promesses particulières de la bailleuse, l'état de la façade extérieure était conforme à l'usage convenu compte tenu du type de bâtiment, de son âge et de son environnement. Les premiers juges n'ont pas constaté de vétusté intérieure et noté que l'entretien était correct. Surtout, ils ont retenu que l'appelante connaissait parfaitement les locaux lorsqu'elle les avait pris à bail puisqu'elle les occupait déjà, étant encore précisé qu'elle payait pour les locaux un loyer relativement modique au regard des prix usuellement pratiqués au centre-ville de Lausanne. 5.3 Les arguments développés par l'appelante confinent à la mauvaise foi. Celle-ci a pu visiter les locaux avant de s'y installer et en a ensuite profité pendant plus d'un an avant de se plaindre de leur vétusté, ce alors même qu'elle les a transformés pour aménager des espaces de travail supplémentaires et qu'elle remerciait la régie de l'immeuble en date du 10 mai 2018 de lui avoir « laissé l'opportunité de pouvoir démarrer [son] projet dans ce magnifique local ». Avec le Tribunal des baux, il y a lieu de retenir que l'appelante n'a pas été induite en erreur sur les qualités attendues de l'immeuble abritant les locaux litigieux, au regard du type de bâtiment en cause, de son âge et de son environnement en plein centre-ville de Lausanne, à proximité de la place de la Riponne. Lors de l'inspection locale, les premiers juges ont certes constaté la présence de tags, une inscription sur la corniche surplombant de quelques mètres l'entrée de l'immeuble, des traces de rouilles par endroits au niveau des rebords des fenêtres de la vitrine de l'immeuble. Aucun défaut d'entretien n'a toutefois été relevé, le Tribunal des baux mentionnant au contraire, malgré le fait que les locaux n'étaient pas neufs, que ceux-ci présentaient un état d'entretien général correct, sans trace ni odeur d'humidité. A l'exception du témoin T. _____, lequel a déclaré que l'immeuble était « très ancien et mal entretenu », mais qui n'a cependant négocié aucune baisse de loyer à ce titre, les témoignages de W. _____, E. _____ et S. _____ cités par l'appelante se rapportent à l'aspect extérieur de l'immeuble. Avec les premiers juges, on doit ainsi retenir que l'appelante connaissait parfaitement les locaux qu'elle entendait louer et qu'elle ne saurait se plaindre du manque de standing relevé par sa clientèle. Aucune réduction de loyer ne saurait donc lui être accordée du chef de la vétusté des locaux alléguée.

E. 6.1

L'appelante réclame des dommages-intérêts pour la perte de clientèle qu'elle aurait subie en raison des défauts affectant les locaux loués. Elle soutient avoir perdu des sous-locataires à cause des défauts signalés et que d'autres étaient mécontents des conditions de travail dans les locaux. Elle estime son dommage à 3'000 fr. par mois sur 64 mois.

E. 6.2

Selon l'art. 259e CO, le locataire qui a subi un dommage en raison d'un défaut de la chose louée a droit à des dommages-intérêts, si le bailleur ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. Il s'agit d'un cas d'application classique de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO), qui présuppose un défaut de la chose louée, un préjudice, un lien de causalité entre les deux ainsi qu'une faute du bailleur, laquelle est présumée. Il incombe donc au locataire d'établir les trois premiers éléments, tandis que le bailleur doit prouver qu'il n'a commis

aucune faute (TF 4A_442/2020 du 11 novembre 2020 consid. 4.2 ; TF 4A_32/2018 du 11 juillet 2018 consid. 2.2 ; Carole Aubert, Droit du bail à loyer et à ferme, 2 e éd. 2017, n° 3 ad art. 259e CO ; Tercier et Alii, Les contrats spéciaux, 5 e éd. 2016, n° 1796 ss).

E. 6.3

Les premiers juges ont considéré que l'appelante n'avait pas apporté la preuve que les défauts dont elle se plaint l'auraient privée d'une rentrée d'argent de l'ordre de 3'000 fr. par mois. Au reste, ils ont rappelé qu'un seul défaut avait été admis, soit l'infiltration d'eau au niveau du puits de lumière. Dès lors, on voyait mal comment les défauts allégués auraient pu occasionner le manque à gagner dont l'appelante se prévaut.

E. 6.4

Là encore, les arguments des premiers juges peuvent être confirmés par adoption de motifs. En effet, l'appelante n'a établi l'existence que d'un seul défaut justifiant une réduction de loyer de 5% sur une période de cinq mois, correspondant à un montant de 1'625 francs. Dans sa procédure, l'appelante n'a allégué aucun fait pertinent qui permettrait de fonder la prétention en dommages et intérêts qu'elle fait valoir, se contentant d'affirmer péremptoirement avoir perdu mensuellement tout au moins 3'000 fr. de produits de location sur une durée de 64 mois. En particulier, l'appelante n'a allégué aucun élément en lien avec son chiffre d'affaires ou l'étendue et le prix des espaces loués à sa clientèle. Surtout, elle n'a offert absolument aucun moyen de preuve pour établir ses prétentions. A l'appui des allégués concernés par sa conclusion en dommages et intérêts, l'appelante s'est contentée d'indiquer « par appréciation », ce qui ne constitue pas une offre de preuve suffisante. Faute d'avoir établi tous les défauts allégués et surtout l'existence de son préjudice, le rejet de la conclusion de l'appelante en dommages et intérêts ne peut qu'être confirmé.

E. 7

En définitive, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 in fine CPC et le jugement confirmé. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'850 fr. (art. 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 (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer.

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