

VD_FINDINFO HC / 2024 / 563 vom 13. August 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-08-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___563

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 563 du 13 août 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 563 del 13 agosto 2024

Regeste

MAXIME INQUISITOIRE SOCIALE, IMMISSION, INTERDICTION DES IMMISSIONS EXCESSIVES, BAIL À LOYER, ODEUR, TRÉPIDATION, ADMINISTRATION DES PREUVES, APPRÉCIATION DES PREUVES | 8 CC, 259a CO, 259d CO, 29 al. 2 Cst., 157 CPC (CH), 191 al. 1 CPC (CH), 311 al. 1 CPC (CH)

Erwägungen

E. 1

CPC).

E. 1.1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al. 1 let. a CPC [Code de procédure civile du 19 novembre 2008 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). 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 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al.

E. 1.1.2

En tant qu'il découle de l'art. 29 al. 2 Cst. (Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 ; RS 101), le droit de répliquer s'applique à toutes les procédures administratives et judiciaires. Il n'est applicable que dans la mesure où les déterminations de l'instance précédente ou de la partie adverse contiennent de nouveaux éléments qui sont admissibles au plan procédural et susceptibles d'influer sur le jugement à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.2). Le droit de réplique peut être exercé par les parties après chaque prise de position de la partie adverse. En d'autres termes, ce droit existe indépendamment du fait que le CPC prévoit ou non l'opportunité de prendre position sur l'argumentation de la partie adverse ou que le tribunal ordonne ou non un second échange d'écritures (ATF 146 III 97 consid. 3.4.2). De manière générale, l'autorité qui rend une décision dans un délai inférieur à 10 jours après l'envoi de la réponse viole le droit à la réplique (cf. la casuistique présentée à TF 5D_112/2013 du 15 août 2013 consid. 2.2.3). On peut à l'inverse admettre de manière générale qu'après un délai de 20 jours, la partie a renoncé à son droit à la réplique (TF 1B_407/2012 du 21 septembre 2012 consid. 2.2). Si l'avocat ne s'estime pas en mesure de rédiger immédiatement une prise de position élaborée pour son mandant, il doit avertir le tribunal qu'il a l'intention de lui remettre une prise de position, ou au moins requérir un délai auprès de l'autorité judiciaire (TF 5D_81/2015 du 4 avril 2016 consid. 2.3.2 ; TF 4A_635/2018 du 27 mai 2019 consid. 3.3, RSPC 2019 p. 385). Lorsque le tribunal refuse la requête tendant à ce qu'un délai de réplique lui soit fixé, la partie doit déposer sa réplique

spontanée dans le délai raisonnable fixé par la jurisprudence et, si elle ne le fait pas, son droit à la réplique n'est pas violé lorsque la décision est rendue deux mois plus tard (CACI 25 février 2021/86 confirmé par TF 4A_216/2021 du 2 novembre 2021 consid. 4.2.3 et 4.3.2).

E. 1.2

En l'espèce, 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 est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. La réponse, déposée dans le délai imparti pour ce faire, est également recevable. Le 20 septembre 2023, soit dans le délai de dix jours après que la réponse lui a été notifiée, le conseil de l'appelante a sollicité un court délai pour se déterminer sur cette écriture. Par avis du 22 septembre 2023, le Juge délégué de la Cour de céans a précisé qu'il n'entendait pas ordonner un second échange d'écritures, sous réserve d'un éventuel droit de réplique qui réaliserait les conditions de son exercice. L'appelante a déposé ses déterminations spontanées le 27 septembre 2023. L'appelante ayant agi dans le délai raisonnable de dix jours usuellement admis par la jurisprudence après le refus du Juge délégué de fixer un délai de réplique, ses déterminations spontanées sont recevables.

E. 2

L'art. 310 CPC dispose que l'appel peut être formé pour violation du droit (let. a), ainsi que pour constatation inexacte des faits (let. b). 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 (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 5A_340/2021 du 16 novembre 2021 consid. 5.3.1 ; TF 4A_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4). Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe en principe le cadre des griefs auxquels l'autorité d'appel doit répondre eu égard au principe d'application du droit d'office (ATF 147 III 176 consid. 4.2.1 et 4.2.2 ; TF 5A_873/2021 du 4 mars 2022 consid. 4.2 applicable en appel).

E. 3.1

; ATF 143 III 297 consid. 9.3.2). Les art. 8 CC et 152 CPC ne régissent pas l'appréciation des preuves et ne disent pas quelles mesures doivent être ordonnées, ni ne dictent au juge civil comment forger sa conviction (TF 4A_42/2017 du 29 janvier 2018 consid. 3.2, non publié in ATF 144 III 136, et réf. cit.). Une preuve offerte est adéquate si elle est apte à forger la conviction du tribunal sur la réalité d'un fait pertinent, à savoir dont la démonstration peut avoir une incidence sur l'issue du litige (adéquation objective). Une mesure probatoire peut en outre être refusée à la suite d'une appréciation anticipée des preuves, c'est-à-dire lorsque l'autorité parvient à la conclusion que l'administration de la preuve sollicitée ne pourrait plus modifier sa conviction parce que le fait pertinent a déjà été prouvé (ATF 131 I 153 consid. 3 ; ATF 129 III 18 consid. 2.6), en sorte que le moyen de preuve offert ne doit pas être superfétatoire, ce qui signifie que la preuve n'est pas inutile parce que le juge, après avoir pris connaissance des autres preuves, est déjà convaincu de

l'existence ou de l'inexistence du fait à prouver (adéquation subjective) (TF 4A_427/2017 du 22 janvier 2018 consid. 5.1.1, in : Revue suisse de procédure civile [RSPC] 2018 p. 187, note Trezzini ; TF 4A_253/2019 du 5 septembre 2019 consid. 3.4.1). Le droit à la preuve n'interdit pas au juge de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis d'acquiescer une conviction et que, procédant de manière non arbitraire à une appréciation anticipée des moyens de preuve qui lui sont encore proposés, il a la certitude que ceux-ci ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1 et réf. cit.). L'appréciation des preuves est arbitraire lorsqu'elle est évidemment fautive, contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité, repose sur une inadvertance manifeste ou un abus du pouvoir d'appréciation, par exemple si l'autorité s'est laissée guider par des considérations aberrantes ou a refusé de tenir compte de faits ou de preuves manifestement décisifs. Il faut en définitive que l'appréciation des preuves soit manifestement insoutenable, en contradiction flagrante avec la situation effective, qu'elle repose sur une inadvertance manifeste, ou encore qu'elle heurte de façon grossière le sentiment de la justice et de l'équité (ATF 140 III 264 consid. 2.3 ; ATF 137 III 226 consid. 4.2). 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). Le droit à la preuve est violé lorsque le juge refuse d'administrer une preuve régulièrement offerte et portant sur un fait pertinent pour l'appréciation juridique de la cause (ATF 133 III 189 consid. 5.2.2 et 7.1).

E. 3.2

; TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3). Il en résulte que, lorsque l'appelant retranscrit ce qu'il considère être les « faits pertinents », sans rien indiquer sur le fondement de ses éventuelles critiques, cette partie du mémoire d'appel est irrecevable. Il n'appartient pas à la Cour d'appel civile de comparer l'état de fait présenté en appel avec celui du jugement pour y déceler les éventuelles modifications apportées et en déduire les critiques de l'appelant (CACI 19 février 2024/71 consid. 3.1 ; CACI 24 juin 2024/280 ; CACI 11 mars 2024/24 consid. 1.1 ; CACI 20 novembre 2023/467 consid. 3.2 ; CACI 13 octobre 2022/523 consid. 2.2.1). Même si l'instance d'appel applique le droit d'office (art. 57 CPC), le procès se présente différemment en seconde instance, vu la décision déjà rendue. L'appelant doit donc tenter de démontrer que sa thèse l'emporte sur celle de la décision attaquée. L'appelant doit s'efforcer d'établir que, sur les faits constatés ou sur les conclusions juridiques qui en ont été tirées, la décision attaquée est entachée d'erreurs. Il ne peut le faire qu'en reprenant la démarche du premier juge et en mettant le doigt sur les failles de son raisonnement. La motivation est une condition légale de recevabilité de l'appel, qui doit être examinée d'office (TF 5A_577/2020 du 16 décembre 2020 consid. 5). Ainsi, notamment, lorsque la motivation de l'appel est identique aux moyens qui avaient déjà été présentés en première instance, avant la reddition de la décision attaquée (TF 4A_621/2021 du 30 août 2022 consid. 3.1 ; TF 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3), ou si elle ne contient que des critiques toutes générales de la décision attaquée ou encore si elle ne fait que renvoyer aux moyens soulevés en première instance, elle ne satisfait pas aux exigences de l'art. 311 al. 1 CPC et l'instance d'appel ne peut pas entrer en matière (TF 5A_577/2020 précité consid. 5 ; TF 4A_97/2014 précité consid. 3.3 ; TF 5A_438/2012 du 27 août 2012 consid. 2.2 ; sur le tout : TF 5A_779/2021, 5A_787/2021 du 16 décembre 2022 consid. 4.3.1). En procédure simplifiée, le tribunal établit les faits d'office dans les litiges portant sur des baux à loyer en ce qui concerne en particulier la consignation du loyer (art. 243 al. 2 let. c et 247 al. 2 let. a CPC). L'art. 247 al. 2 CPC prévoit la maxime

inquisitoire simple – qualifiée aussi de maxime inquisitoire sociale –, et non la maxime inquisitoire illimitée de l'art. 296 al. 3 CPC. La maxime inquisitoire sociale a pour but de protéger la partie faible au contrat, de garantir l'égalité entre les parties au procès et d'accélérer la procédure (ATF 141 III 569 consid. 2.3.1 ; ATF 125 III 231 consid. 4a). Selon la volonté du législateur, le tribunal n'est soumis qu'à une obligation d'interpellation accrue. Il ne se livre à aucune investigation de sa propre initiative (TF 4A_702/2016 du 23 mars 2017 consid. 3.1). Le tribunal n'est pas non plus tenu de rechercher d'office dans le dossier ce qui pourrait en être déduit en faveur de la partie qui a présenté les éléments de preuve (TF 4A_19/2021 du 6 avril 2021 consid. 5.1 ; CACI 8 décembre 2022/602). Lorsque les parties sont représentées par un avocat, le tribunal peut et doit faire preuve de retenue, comme dans un procès soumis à la procédure ordinaire. Il n'appartient en effet pas au juge de fouiller le dossier pour tenter d'y trouver des moyens de preuve en faveur d'une partie (ATF 141 III 569 consid. 2.3.2 ; TF 4A_67/2021 du 8 avril 2021 consid. 4.1.1 ; TF_19/2021 du 6 avril 2021 consid. 5.1 ; TF 4A_106/2020 du 8 juillet 2020 consid. 2.1, publié in RSPC 2020 p. 560 ; TF 4A_491/2014 du 30 mars 2015 consid. 2.6.1). De manière générale, le juge doit certes établir les faits d'office les litiges régis par l'art. 247 al. 2 CPC, mais l'administration des preuves reste régie par les règles de la procédure ordinaire (TF 4A_328/2018 du 27 août 2019 consid. 6.2).

6.3 En l'espèce, l'appelante fait reposer sa critique en particulier sur l'existence d'odeurs nuisibles, que les premiers juges n'auraient pas prise en compte, ainsi que de bruits nocturnes. Comme évoqué plus haut (consid. 5.4 supra), c'est à juste titre que le jugement attaqué ne retient pas la présence de nuisances liées à des odeurs provenant du pressing. Il n'en va pas différemment s'agissant du caractère nocturne des nuisances liées au bruit (consid. 5.3 supra). Dès lors, les griefs de l'appelante liés à ces aspects peuvent être écartés sans plus ample examen.

6.4 Ensuite, l'appelante indique que le tribunal aurait insuffisamment pris en compte le dépassement des normes dans son appréciation. Il est vrai que le dépassement constaté par l'expert pour le sèche-linge, soit 36 dB(A) au lieu de 28 dB(A) selon la norme SIA 181 (version 2020) dans la chambre à coucher, et 33 dB(A) au lieu de 28 dB(A) pour le bureau, ne saurait être considéré comme mineur. L'appelante n'évoque toutefois aucunement de quelle manière cette différence aurait été sous-estimée dans l'évaluation faite par les premiers juges, se contentant d'une phrase lapidaire à ce sujet, ce qui est insuffisant à réaliser les exigences de motivation pour un grief d'appel.

6.5 L'appelante fait encore valoir que le tribunal des baux n'aurait pas pris en compte les vibrations dont elle se plaignait et qui seraient attestées dans l'état de fait du jugement. Le fait que l'appelante se plaigne de vibrations ne saurait établir l'existence de celles-ci. Quant au témoignage de B._____, si cette dernière confirme l'existence de vibrations à tout le moins avant le 26 mai 2018, il n'atteste ni de la fréquence ni de l'étendue des vibrations concernées. Contrairement à ce que soutient l'appelante, il ne ressort pas du procès-verbal d'inspection locale du 10 mars 2021 que le tribunal aurait constaté l'existence de vibrations lors de la visite de son appartement. L'expert [...] a relevé que, lors des mesures de bruit qu'il avait effectuées, le sol ne bougeait pas, de sorte qu'il n'y avait pas de vibration au sens technique du terme. La portée de ces prétendues vibrations est donc insuffisamment établie. L'expert [...] a également précisé que, lorsque les gens parlaient de « vibrations » en relation avec du bruit, cela indiquait souvent en réalité des bruits à basse fréquence. Au demeurant, celles-ci paraissent le cas échéant être directement en lien avec les nuisances sonores, B._____ ayant précisé qu'elle les associait à l'utilisation du compresseur du pressing, si bien qu'il convient d'admettre que les premiers juges en ont le cas échéant tenu compte lorsqu'ils ont évalué les nuisances selon l'ensemble

des circonstances (cf. pp. 39 et 40 du jugement attaqué). Au surplus, à nouveau, l'appelante ne précise pas quel devrait être l'impact de cet élément sur l'appréciation globale, si bien que la recevabilité de son moyen est douteuse.

6.6 L'appelante évoque encore que le tribunal n'aurait pas pris en compte le fait que la situation serait aujourd'hui plus favorable que précédemment, dans la mesure où ce n'est qu'au printemps 2019 que la machine à sec aurait été désactivée. Tel n'est toutefois pas le cas. En effet, les premiers juges ont expressément indiqué que le défaut durait depuis près de onze ans (au moment du rendu de leur jugement) et que les nuisances étaient d'intensité variable. Ils ont ainsi apprécié la situation de manière globale en tenant compte de l'évolution des nuisances. L'expert a indiqué que la date précise de la mise en place de chaque équipement du pressing n'était pas connue, ce qui ne permettait pas de déterminer quelle version de la norme SIA 181 s'appliquait pour chacun d'entre eux, même si une comparaison du bruit du sèche-linge avec les anciennes versions montraient des dépassements (cf. jugement attaqué pp. 20 et 21). Dès lors, le tribunal n'était pas en mesure d'évaluer au travers du temps les dépassements éventuels de la norme. Il convient de relever à ce titre que si le bruit du compresseur était important, comme cela est attesté par les témoignages, les nuisances objectives ne sont pas déterminables, pas plus que la norme applicable, si bien qu'il n'était pas possible au tribunal de procéder par palier. Au surplus, l'appelante n'expose aucunement en quoi cette manière de faire serait critiquable, respectivement de quelle manière ces variations devraient affecter l'appréciation du tribunal.

6.7 L'appelante critique ensuite la quotité de la réduction retenue par les premiers juges. Les nuisances retenues concernent le bruit provoqué par l'exploitation du pressing sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, l'appelante et son fils occupant un appartement situé au premier étage. Ces nuisances sont attestées selon les horaires de la minuterie gérant l'alimentation en électricité du pressing du lundi au samedi de 7h00 à 20h00. Le jugement attaqué retient également que le bruit du fonctionnement du sèche-linge dépasse les valeurs maximales prévues par la norme SIA 181 (version 2020), soit 8 dB(A) de 7h00 à 19h00 et 11 dB(A) dès 19 heures, dans la chambre, et, pour le bureau, de 5 dB(A) pour la première période et de 8 dB(A) dès 19 heures. La norme définit par ailleurs la période de 19 heures à 7 heures comme étant la nuit. L'appelante invoque également qu'elle passe l'essentiel de sa journée dans son appartement. Ce fait ne ressort toutefois pas du jugement attaqué et l'appelante n'expose ni l'allégation ni la preuve sur lesquelles elle se fonde, l'application de la maxime inquisitoire sociale trouvant ici sa limite (cf. consid. 6.2.4 supra). Il n'en sera donc pas tenu compte. Comme on l'a vu plus haut, de manière générale, des réductions de loyers supérieurs à 5% ont été admises par la jurisprudence en cas de nuisances nocturnes et non seulement diurnes. Par ailleurs, dans un cas relativement similaire (TF 4A_436/2014 précité), le Tribunal fédéral a validé une réduction de 8% du loyer, étant précisé que les valeurs diurnes étaient respectées dans le cas examiné, au contraire des valeurs nocturnes. Cela étant, cet exemple n'est que partiellement pertinent dans le cas d'espèce, dans la mesure où le dépassement des valeurs nocturnes avait lieu avant 7 heures du matin et était en mesure de perturber le sommeil (voir à ce sujet l'arrêt cantonal objet de la décision fédérale, rendue par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice genevoise, ACJC/647/2014 du 30 mai 2014). En effet, dans le cas présent, le dépassement éventuel concerne la période entre 19 heures et 20 heures. La portée des nuisances est donc moindre, même si ladite période est considérée « de nuit » selon la norme SIA 181. Ainsi, pour que l'appréciation des premiers juges soit arbitraire, étant précisé qu'ils disposent – comme la jurisprudence l'a rappelé – d'un important pouvoir d'appréciation en la matière, il conviendrait que le cas

d'espèce présente des particularités imposant de s'écarter des appréciations précédentes de la jurisprudence. Or, l'appelante ne le démontre pas, étant rappelé qu'une partie importante de son argumentation se fonde sur des éléments qu'elle n'a pas établis. Elle n'a en effet pas démontré l'existence de nuisances olfactives (cf. consid. 5.4 supra) ou durant la nuit (cf. consid. 5.3 supra) et il n'est aucunement prouvé qu'elle serait continuellement présente à son logement, ce qui ne peut pas non plus être présumé. Dès lors, c'est à juste titre que les premiers juges ont évalué la réduction de loyer adéquate sur l'ensemble de la durée à 5%.

6.8 L'appelante critique enfin la réduction par deux du taux précité effectuée par le tribunal en raison du fait que seules deux pièces sur quatre étaient affectées par les nuisances. L'argumentation de l'appelante se fonde d'une part sur les odeurs, qui toucheraient l'ensemble du logement, et, d'autre part, sur le fait que les nuisances sonores affecteraient également la chambre de son fils. Quant au premier point, le grief peut d'emblée être écarté, l'existence de nuisances olfactives ayant été niée. Quant au second point, l'appelante omet de préciser sur quels éléments de faits du jugement attaqué, respectivement quelle allégation et quel moyen de preuve, elle fonde son raisonnement (étant précisé que l'enregistrement produit au dossier ne saurait démontrer cet élément). Le grief est donc insuffisamment motivé, partant, irrecevable. Enfin, l'appelante estime que dans la mesure où les locaux touchés sont particulièrement « sensibles au bruit » au sens de l'art. 2 al. 6 de l'Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB ; RS 814.41), aucune réduction ne devrait être effectuée. La disposition à laquelle elle se réfère porte néanmoins sur des définitions, comme son titre marginal le montre clairement. L'appelante n'expose pas quelle disposition de l'OPB exigerait d'invalider le raisonnement effectué par les premiers juges. Au demeurant, les valeurs limites fixées par l'OPB, plus pertinemment en l'espèce par la norme SIA 181, prennent en compte pour leur fixation le caractère des lieux objets potentiels des immissions. En tous les cas, il appartenait à l'appelante de démontrer que ces valeurs limites ne prendraient pas suffisamment en adéquation le caractère de lieu sensible au sens de l'OPB, ce qu'elle ne s'efforce aucunement de faire.

6.9 En définitive, l'ensemble des griefs formulés par l'appelante doivent être écartés, dans la mesure de leur recevabilité.

7. 7.1 Il résulte de ce qui précède que l'appel doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité et le jugement attaqué confirmé.

7.2 Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'570 fr. (art. 62 al. 1 et 2 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

7.3 Vu le sort de la cause, l'appelante versera en outre à l'intimée de pleins dépens de deuxième instance. Compte tenu de l'importance de la cause, de ses difficultés, de l'ampleur du travail et du temps consacré à la procédure, les dépens peuvent être arrêtés à 2'000 fr. (art. 3 al. 2, 7 al. 1 et 19 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]).

E. 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 pas 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 op. cit.). 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 op. cit.). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (CACI 31 janvier 2022/39 ; CACI 5 janvier 2021/2). 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). 6.2.2.2 La jurisprudence a retenu une réduction du loyer de 5% en raison de bruit lié à la mauvaise isolation phonique de l'immeuble et au défaut de maintien de l'ordre et de la tranquillité d'un immeuble (TF 4C.11/2006 du 1^{er} mai 2006), ou encore pour le bruit et les odeurs causés par les usages d'un centre de formation qui fument durant les pauses au pied d'un immeuble (CREC I 28 mars 2012/29 consid. 5) ; une réduction de 8% a été retenue pour les nuisances excessives liées à l'exploitation d'un magasin d'alimentation au rez-de-chaussée, au regard des valeurs limites applicables en période nocturne, soit avant sept heures le matin (TF 4A_436/2014 du 27 novembre 2014) ; ou encore 10% pour les nuisances sonores (d'intensité moyenne) et olfactives (odeurs de fumées) nocturnes provoquées par l'exploitation d'un café bar au rez-de-chaussée de l'immeuble (Cour de Justice de Genève du 4 février 2008, n° 141) ; une ventilation défectueuse et donc excessivement bruyante a justifié une réduction de 15% (Cour de Justice Genève du 8 octobre 1984, voir aussi l'arrêt du 12 juin 2006 n° 624 de cette même Cour), de même qu'une chaufferie s'entendant dans la chambre à coucher et perturbant le sommeil (TF 4C.65/2002 du 31 mai 2002) ; des troubles dans l'usage d'une boucherie ont justifié une réduction de 20% (Cour de Justice de Genève du 12 novembre 1984). 6.2.3 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). 6.2.4 Pour être recevable, l'appel doit être motivé. Selon la jurisprudence, pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il 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_356/2020 du 9 juillet 2020 consid.

E. 4.1

Dans un premier grief, l'appelante estime donc que c'est à tort que le tribunal a refusé de l'entendre en qualité de partie et de procéder à l'audition de son fils, [...], en qualité de témoin. Elle invoque une violation de son droit à la preuve et de la maxime inquisitoire. Les violations dont se plaint l'appelante portent toutes sur le droit à la preuve et non sur l'application de la maxime inquisitoire sociale, si bien qu'il convient de les examiner sous cet angle.

E. 4.1.1

; 140 I 285 consid. 6.3.1 et réf. cit.). Le droit à la preuve est ainsi une composante du droit d'être entendu ; il se déduit également de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210) et trouve désormais une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; 138 III 374 consid. 4.3.1). Le droit à la preuve suppose qu'un fait doive être prouvé (art. 150 al. 1 CPC), qu'il soit pertinent, qu'il ne soit pas déjà prouvé, qu'il soit allégué de manière suffisamment motivée (TF 5A_753/2018 du 1^{er} juillet 2019 consid. 2.1.1.1), que la preuve en ait été régulièrement offerte en temps utile selon les règles de la procédure et que les moyens de preuve soient admissibles et adéquats (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; ATF 135 III 295 consid. 7.1 ; TF 5A_113/2018 du 12 septembre 2018 consid. 4.2.1.1, non publié à l'ATF 144 III 541 ; TF 5A_753/2018 précité consid. 2.1.1.1). Il implique en d'autres termes que toute personne a droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 144 II 427 consid.

E. 4.2.1

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 III 48 consid.

E. 4.2.2

Selon l'art. 191 CPC, le tribunal peut auditionner les deux parties ou l'une d'entre elles sur les faits de la cause (al. 1), après les avoir exhortées à répondre conformément à la vérité et les avoir rendues attentives à la peine applicable en cas de mensonge délibéré (al. 2). Il ressort du Message du Conseil fédéral qu'en raison de la « partialité de leur auteur », la force probante des dépositions est « faible » et qu'elles « doivent être corroborées par un autre moyen de preuve » (Message du 28 juin 2006 relatif au Code de procédure civile suisse, FF 2006 pp. 6841, spéc. p. 6934 ; CACI 30 mars 2022/173 consid. 3.2.2 ; CACI 31 mars 2017/133). Le juge ne peut néanmoins parvenir à la conclusion que la force probante de la déclaration faite par une partie « en sa propre faveur », prise isolément, doit in concreto être qualifiée de faible que lorsqu'il a administré cette preuve (TF 5A_56/2018 du 6 mars 2018 consid. 4.2.2). Ainsi, un interrogatoire habilement mené par le juge en contradictoire peut être un bon moyen de recherche de la vérité et permet au juge d'acquérir une conviction personnelle de la crédibilité de la partie interrogée. Ce n'est qu'après avoir procédé à cet interrogatoire que le juge peut parvenir à la conclusion que cette valeur probante est faible dans le cas concret (ATF 143 III 297 consid. 9.3.2 ; TF 4A_189/2018 du 6 août 2018 consid. 3.2.2). Si l'interrogatoire d'une partie constitue un moyen de preuve, il s'agit de permettre la preuve des propres allégations de la partie là où les faits litigieux ne sont connus que des parties, ainsi en matière de droit de la famille, de contrats oraux et de dispositions du for intérieur. Ce moyen est équivalent aux autres et est pleinement apte à la preuve, pour autant que cela soit compatible avec l'ensemble des preuves administrées (CACI 30 mars 2022/173 consid. 3.2.2 ; CACI 25 mai 2021/244 consid. 3.2.2 ; CACI 27 avril 2015/205 ; CACI 7 avril 2017/83). En outre, ce n'est pas la crédibilité comme qualité personnelle de la partie interrogée qui est déterminante, mais bien la crédibilité d'allégations concrètes. Ce sont les déclarations concrètes qui doivent être examinées par une analyse méthodique de leur contenu – existence de critères de réalité, absence d'indices de fantaisie –, pour décider si les indications relatives à un fait déterminé proviennent d'un vécu effectif

de la personne interrogée (TF 5A_550/2019 du 1^{er} septembre 2020 consid. 9.1.3.1). 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. 4.3.1

Le tribunal a refusé, par appréciation anticipée des preuves, l'audition du fils de l'appelante, [...]. Le jugement relève que le conseil de l'intimée s'était opposé, à l'audience du 30 novembre 2022, à cette audition au motif que [...] avait participé à certaines séances tenues par le tribunal, notamment à l'inspection des locaux litigieux. Le procès-verbal de l'inspection locale du 10 mars 2021 ne mentionne pas la présence de [...]. Il ne ressort toutefois pas des écritures de l'appelante que celle-ci conteste qu'il ait été présent. En particulier, elle ne paraît pas s'être opposée à ce grief lors de l'audience du 30 novembre 2022. L'appelante soutient que c'est à tort que cette audition a été refusée et qu'elle était adéquate pour démontrer les nuisances auditives et olfactives dont elle se plaint. Elle ne s'exprime toutefois pas sur les motifs invoqués par les premiers juges pour justifier du refus. Or, en l'espèce, ce n'est pas en raison d'un défaut d'adéquation du moyen de preuve que celui-ci a été écarté, mais bien pour un motif procédural. L'appréciation du tribunal ne peut être que confirmée. En effet, le témoignage requis était altéré en raison de la participation du témoin à des opérations d'instruction. [...] était informé non seulement de la procédure mais y avait aussi participé, de sorte que les conditions d'une audition pertinente n'étaient manifestement plus réunies. Pour ce motif déjà, c'est à juste titre que l'audition requise a été refusée. Par surabondance, s'agissant de l'adéquation de la preuve, au vu du lien familial avec l'appelante et de son intérêt personnel à la cause, [...] logeant dans l'appartement litigieux, ses déclarations auraient dû être appréciées avec une distance toute particulière. On pouvait dès lors douter que ce témoignage soit apte à prouver les faits dont se prévalait l'appelante, si bien que c'est à juste titre que le tribunal l'a écarté, par appréciation anticipée des preuves.

E. 4.3.2

Le tribunal a également refusé l'interrogatoire de l'appelante, en qualité de partie, par appréciation anticipée des preuves. Si le jugement querellé ne précise pas le fondement de cette appréciation, on déduit de l'ensemble de ses considérants que le tribunal a estimé que les déclarations de l'appelante étaient impropres à prouver des faits qui n'auraient pas été corroborés par d'autres pièces du dossier. Comme évoqué plus haut, cette appréciation aurait normalement dû avoir lieu après l'audition de la partie concernée. Cela étant, il est manifeste en l'espèce que les déclarations de l'appelante n'auraient eu qu'une valeur probante limitée au vu de son intérêt à la cause. Au demeurant, il lui était possible, ce qu'elle a d'ailleurs fait, de proposer des témoignages de tiers (en l'espèce, les autres locataires de l'immeuble) pour prouver ses allégations, si bien que son droit à la preuve n'était pas réellement atteint si son audition était refusée. Dès lors, le tribunal pouvait

procéder à une telle appréciation de manière anticipée.

E. 4.4

En définitive, les griefs de l'appelante quant à la violation de son droit à la preuve doivent être écartés, ce qui scelle également – pour les mêmes motifs – les réquisitions tendant à ce que la Cour de céans procède aux auditions litigieuses.

E. 5.1

L'appelante se plaint ensuite de plusieurs constatations inexactes des faits qui seront examinées successivement ci-dessous.

E. 5.2.1

supra et les principes rappelés à la page 28 du jugement attaqué). Dans son grief, elle tente de procéder à un renversement de ce fardeau en arguant d'une certaine manière que le tribunal aurait dû retenir l'existence de l'usage de produits toxiques. Toutefois, aucun élément au dossier – et l'appelante n'y fait d'ailleurs pas référence – ne permet d'étayer une telle position. Le grief doit donc être écarté.

E. 5.2.2

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, Commentaire romand CPC, Bâle 2019, 2 e éd., n. 19 ad art. 157 CPC).

E. 5.3

L'appelante reproche tout d'abord au tribunal d'avoir retenu que les horaires d'exploitation du pressing étaient du lundi au samedi de 7h00 à 20h00. A son sens, les premiers juges se sont fondés pour cela à tort sur un document – non signé – établi le 8 septembre 2022 par [...], élaboré par une entreprise mandatée « constamment » par la gérance de l'intimée. Au demeurant, l'exploitante aurait admis que les machines pouvaient continuer à tourner au-delà de la fermeture du magasin. A son sens l'existence de nuisances nocturnes devrait dès lors être admise dans la mesure où la minuterie coupant l'électricité à 20h00 pouvait être désinstallée. Au surplus, les plaintes de [...] respectivement l'enregistrement effectué par celui-ci devraient amener à admettre l'existence de ces nuisances. Il convient tout d'abord de constater que le grief relève de l'appréciation des preuves et il sera examiné ainsi. La position de l'appelante ne saurait être suivie. En effet, il ressort du jugement attaqué que les heures d'exploitation ont été établies non seulement par le document litigieux mais également par les témoignages des locataires et de l'exploitante (cf. jugement attaqué p. 37). Les horaires retenus portent tant sur l'exploitation elle-même que sur le temps durant lequel il a été admis que les machines pouvaient fonctionner, soit entre 7h00 et 20h00. Au surplus, on ne perçoit pas pour quelle raison la constatation factuelle faite par [...] que l'électricité est coupée à 20h00 ne devrait pas être admise. A ce titre, les explications de l'appelante indiquant que la minuterie peut être désinstallée par l'exploitante ne reposent sur aucun moyen de preuve mais relèvent de la simple conjecture. Quant à l'attestation de l'entreprise précitée, il n'y a toutefois pas de doute, même si elle n'est pas signée, qu'elle en émane bien. En outre, le seul fait que l'appelante en conteste

aujourd'hui la neutralité est insuffisante. En effet, il ne ressort pas du dossier, et l'appelante ne le soutient pas, qu'elle aurait fait valoir ces griefs en première instance lors de la production de la pièce. En outre, son allégation n'est aucunement étayée. C'est donc à bon droit que le tribunal s'est fondé sur la pièce produite pour attester de la conformité de la minuterie. On déduit du grief de l'appelante que celle-ci considère que ses propres déclarations, respectivement le témoignage de son fils, permettraient d'invalider le raisonnement des premiers juges. Toutefois, comme on l'a vu plus haut, tel ne serait pas le cas. Enfin, l'enregistrement effectué par [...] est sans valeur probante. Il n'est pas possible de déterminer où, quand et dans quelles conditions la prise de son a eu lieu, si bien que le tribunal ne pouvait pas utiliser ce moyen de preuve. Ainsi, en dehors de ses propres allégations, l'appelante n'apporte aucune preuve démontrant que le temps d'utilisation desdites machines ne serait pas conforme aux horaires précités. Elle échoue donc à démontrer le fait dont elle voudrait se prévaloir (art. 8 CC). En définitive, c'est à juste titre que le tribunal n'a pas retenu l'existence de nuisances nocturnes, soit perturbant le sommeil (cf. également consid. 6.7 infra).

E. 5.4.1

L'appelante reproche également au tribunal de ne pas avoir retenu l'existence de nuisances en lien avec les odeurs provenant du pressing. En réalité, après analyse des témoignages, il a au contraire relevé que l'existence d'odeurs désagréables provenant du pressing était établie (jugement attaqué p. 31). Il a toutefois considéré que la toxicité pour la santé de ces odeurs, respectivement le caractère récurrent des émanations, n'étaient pas démontrés.

E. 5.4.2

On déduit de l'argumentation de l'appelante qu'elle considère que le caractère toxique des odeurs aurait été nié à tort. Elle se fonde sur une plainte des voisins, sur les témoignages, sur les certificats médicaux versés par ses soins au dossier ainsi que sur diverses pages internet relatives au perchloroéthylène. Il convient tout d'abord de relever que certains éléments sur lesquels l'appelante fonde son raisonnement n'ont manifestement pas été produits en première instance, soit les références internet à un article du journal le Parisien, à une page du site de l'Office fédéral de l'environnement et à celle de la Commission fédérale de coordination pour la sécurité au travail (CFST). L'appelante n'expose pas en quoi ces références – qui ne sont manifestement pas des pièces – seraient recevables en appel. Cela étant, cette question peut rester indécise, le grief devant en tous les cas être rejeté. S'il ressort du témoignage de Z. _____ que celle-ci a utilisé jusqu'en 2019 du perchloroéthylène en lien avec la machine de nettoyage à sec du pressing, il n'est aucunement établi dans le cas d'espèce que les odeurs – respectivement les émanations – provenant du magasin seraient constituées de ce produit. A ce titre, les documents produits par l'appelante, de nature générale, ne sauraient le démontrer. En outre, la plainte des voisins du 26 mai 2018 (pièce 12) fait état d'odeurs incommodantes, qui parfois étaient suffisamment fortes pour « piquer » les yeux. Quant aux voisins qui ont témoigné, B. _____ a parlé d'odeurs écœurantes et incommodantes, X. _____, d'odeurs typiques de pressing, désagréables et chimiques, qui, à une occasion, l'ont fait tousser et avoir les yeux « qui piquent » et P. _____ d'odeurs très incommodantes, qui prenaient parfois à la gorge. Si X. _____ a évoqué des inquiétudes pour sa santé, aucun des témoins n'a mentionné un effet concret. Quant aux certificats médicaux des 9 mars 2015 et 26 septembre 2018, ils n'attestent pas d'une causalité entre les émanations et les problèmes de santé de l'appelante et de son fils mais n'évoquent que de manière générale l'influence

de l'environnement sur la santé des prénommés. Enfin, l'origine des dépôts blanchâtres sur le rebord des fenêtres, mentionnés par l'appelante et dont X. _____ a parlé, n'a pas pu être identifiée. En définitive, aucun de ces éléments ne permet de confirmer le caractère toxique des émanations provenant du pressing, étant précisé que ce n'est pas parce qu'une substance est utilisée dans le cadre du processus de nettoyage à sec que celle-ci serait rejetée, dans une dose dangereuse, dans le voisinage. A ce titre, on relèvera que la machine de nettoyage à sec a été régulièrement inspectée, comme l'ont mentionné les premiers juges, si bien qu'il ne saurait y avoir de présomption de pollution.

E. 5.5.1

L'appelante critique encore le fait que le tribunal a admis, selon l'expérience générale de la vie, que les lave-linges présents dans le pressing ne supportaient pas l'utilisation de produits autres que ceux pouvant être achetés dans la grande distribution et donc autorisés pour un usage domestique. Elle estime qu'il s'agit d'un domaine technique, relevant de l'expertise, et que l'exploitante du pressing pourrait utiliser des produits professionnels. A nouveau, ce grief tient de l'appréciation des preuves.

E. 5.5.2

Les règles générales d'expérience sont 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 consid. 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).

E. 5.5.3

En l'espèce, les premiers juges ont pu constater lors de l'inspection locale que les machines présentes, et utilisées, étaient des modèles standards et non des machines professionnelles. Ils en ont ainsi déduit, selon leur propre expérience, que les produits utilisés étaient dès lors également standards. Cette appréciation ne saurait prêter le flanc à la critique. Au demeurant, il convient de rappeler qu'il appartenait à l'appelante de démontrer quels types de produits étaient éventuellement utilisés afin de prouver l'impact des émanations sur sa santé (art. 8 CC, cf. consid.

E. 5.6

L'appelante reproche en outre au tribunal de ne pas avoir admis que les nuisances olfactives étaient récurrentes et durables au point d'excéder les limites de la tolérance et de constituer un défaut. L'appelante se réfère aux témoignages des autres locataires de l'immeuble, aux plaintes produites (essentiellement émanant de sa part) et aux certificats médicaux. Comme évoqué plus haut, aucun de ces éléments ne permet d'étayer avec un degré de preuve suffisant la récurrence des nuisances. Les premiers juges ont d'ailleurs relevé que les témoignages étaient lacunaires sur ce point, d'une manière que l'appelante ne conteste pas

valablement. Quant à l'allégation de la quantité de produits toxiques utilisés, l'appelante se fonde sur les rapports d'inspection mais procède à une pure interprétation personnelle du stock des produits chimiques sans pouvoir démontrer que leur usage n'était pas conforme. Le grief doit donc être écarté.

E. 5.7.1

L'appelante critique enfin le fait que le tribunal a retenu que le pressing était fermé pendant 46 jours en 2020 en raison du COVID-19. Elle considère que ce point n'est pas démontré et qu'il n'est pas établi que le magasin tombait sous l'interdiction d'exploiter, ni qu'une telle interdiction aurait été respectée.

E. 5.7.2

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).

E. 5.7.3

En l'espèce, il n'y a pas de doute que la fermeture des magasins en raison de la pandémie de COVID-19 constitue un fait notoire, dans la mesure où ce fait ressort de l'Ordonnance 2 du 13 mars 2020 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (Ordonnance 2 COVID-19), dans sa teneur dès le 17 mars 2020 (RO 2020 773). A son art. 6 al. 2, cette ordonnance prévoyait la fermeture notamment des magasins et des marchés (let. a), les pressings ne faisant pas partie des exceptions figurant à l'al. 3. Dès lors, c'est à juste titre que le tribunal a retenu que le magasin litigieux était fermé durant le confinement, soit durant 46 jours. L'appelante soutient qu'il convenait de prouver que cette interdiction avait bien été appliquée. Cet argument frise la témérité dans la mesure où il lui revenait d'alléguer et de prouver que la fermeture ordonnée par les autorités n'avait pas été exécutée, ce qu'elle n'a aucunement fait. Le grief doit donc être écarté.

6. 6.1 L'appelante soutient ensuite que le tribunal n'a pas tenu compte de manière adéquate des nuisances subies dans le cadre de l'évaluation de la réduction de loyer dont elle doit bénéficier.

6.2 6.2.1 Le bail à loyer est un contrat par lequel le bailleur s'oblige à céder l'usage d'une chose au locataire, à charge pour celui-ci de lui verser un loyer (art. 253 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). En vertu de l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir en cet état.

6.2.2 6.2.2.1 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 du 9 février 2021 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 ; 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 précité consid. 3.2 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid.

E. 8

CC ne permet pas de remettre en question l'appréciation des preuves effectuée par le juge, ni de critiquer son appréciation quant à l'aptitude d'un moyen de preuve à démontrer un fait pertinent (TF 4A_76/2020 du 9 juin 2020 consid. 3.2 ; TF 4A_607/2015 du 4 juillet 2016 consid. 3.2.2.3 ; TF 4A_76/2010 du 9 juin 2020 consid. 3.2).

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