

VD_FINDINFO HC / 2024 / 590 vom 5. November 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-11-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_HC___2024___590

FR: VD_FINDINFO HC / 2024 / 590 du 5 novembre 2024

IT: VD_FINDINFO HC / 2024 / 590 del 5 novembre 2024

Regeste

BAIL À LOYER, LOYER, DÉFAUT DE LA CHOSE, DOMMAGES-INTÉRÊTS, RÉDUCTION{EN GÉNÉRAL}, TRAVAUX DE CONSTRUCTION | 8 CC, 259d CO, 259e CO

Erwägungen

E. 1

CPC).

E. 1.1

L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance (art. 308 al.

E. 1.2

En l'espèce, formés en temps utile contre une décision finale par des parties qui y ont un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions qui, capitalisées (art. 92 CPC), sont supérieures à 10'000 fr., les appels sont recevables. Les réponses, déposées en temps utile (art. 312 al. 2 CPC), sont également 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 doit 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 (cf. 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

L'appelant se prévaut d'une constatation incomplète des faits.

E. 3.1

L'appelant soutient qu'il convient d'ajouter dans l'état de fait du jugement litigieux que, durant le second semestre 2016, il a été procédé à des percements dans chaque dalle de la

cage d'escalier pour amener au sous-sol les compteurs qui se trouvaient à chaque étage et qu'il y avait de la poussière en permanence et souvent des traces de pas qui amenaient de la poussière dans les locaux selon les déclarations des témoins I._____ et L._____. L'appelant requiert également le complètement de l'état de fait en ce sens que la fermeture du cabinet avant les fêtes de fin d'année 2016 se serait prolongée sur dix jours à une période de forte activité. En l'espèce, l'intimée conteste l'appréciation faite par les premiers juges des témoignages de I._____ et de L._____ s'agissant des nuisances intervenues en 2016 retenues dans l'état de fait. Le grief de l'appelant quant au complètement des faits à ce sujet sera par conséquent traité dans le cadre de la contestation de l'intimée (cf. consid. 4.5.2 et 4.5.3 infra). Concernant la fermeture du cabinet en fin d'année 2016, il y sera répondu dans le cadre du grief de l'appelant tendant à l'octroi de dommages et intérêts (cf. consid. 5.3 infra).

E. 3.2

L'appelant soutient que l'état de fait doit être complété en ce sens qu'en juin 2018 déjà, il avait sollicité de la gérance qu'une solution de remplacement lui soit proposée pour l'exploitation de son cabinet et que d'importants nouveaux travaux avaient débuté en septembre 2018. Il ressort du jugement de première instance, repris ici, que par courrier du 25 juin 2018, l'appelant a requis un local de remplacement ainsi qu'à compter du mois de septembre 2018, d'importants travaux ont débuté en vue du réaménagement de l'ancien [...]. Il convient dès lors de constater que l'état de fait est complet sur ces points.

E. 3.3

L'appelant fait grief aux premiers juges d'avoir omis de constater qu'il a dû, à plusieurs reprises, réorganiser son agenda et renoncer à des consultations en urgence. Ce grief sera traité dans le cadre de celui de l'octroi de dommages et intérêts à l'appelant (cf. consid. 5.3 infra).

E. 3.4

L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir omis de préciser les spécificités de son activité en ce sens que grâce à ses spécialisations, il consulte régulièrement en urgence à la demande de confrères. Il requiert en outre le complément des déclarations du témoin X._____ à ce sujet. Les spécialisations de l'appelant ressortent des faits du jugement entrepris, qui sont suffisants en l'espèce. En ce qui concerne le complètement du témoignage de l'employée de l'appelant, celui-ci sera traité dans le cadre du grief de fond de l'appelant (cf. consid. 5.3 infra).

E. 3.5

Enfin, l'appelant requiert qu'il soit fait mention dans l'état de fait du bénéfice et des charges d'exploitation du cabinet. Ces postes étant nécessaires au traitement du grief de l'octroi de dommages-intérêts de l'appelant et les chiffres ressortant de l'expertise et des pièces annexées à celle-ci, l'état de fait sera complété en conséquence.

E. 4.1

Sans contester le principe d'une réduction de loyer, l'appelante conteste la quotité de la réduction accordée à l'intimé par le tribunal. En particulier, les premiers juges ne détailleraient pas quelles sont les nuisances précises qui justifieraient une réduction de loyer de 30 % entre les années 2013 et 2016, admettant que les travaux véritablement incommodants se sont déroulés entre fin 2016 et fin 2018. Selon l'appelante, il conviendrait

de prendre en considération notamment l'environnement bruyant par nature à la rue [...], l'ancienneté de l'immeuble qui disposait de simples vitrages ainsi que le défaut de constat avant travaux s'agissant de l'existence préalable de fissures. Elle argue également que les premiers juges auraient résumé les témoignages de façon trop sommaire, ceux-ci ne confirmant pas l'existence de nuisances particulièrement importantes s'agissant des travaux. L'appelante, en se basant sur une casuistique issue de la jurisprudence – principalement genevoise –, conclut donc à une réduction de loyer de 10 % du 1^{er} juin 2013 au 30 novembre 2016, puis de 20 % du 1^{er} décembre 2016 au 30 avril 2019. L'intimé conteste l'appréciation de l'appelante et revient également sur les témoignages. Il considère en particulier que l'agenda des nuisances qu'il a tenu au jour le jour est probant, ainsi que les vidéos, les enregistrements sonores et les photos. Il précise que les locataires ont rarement d'autres moyens de preuve des nuisances que de les documenter de cette façon.

E. 4.2.1

Selon l'art. 259d 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. Il peut également y avoir défaut de la chose louée en cas d'immission excessives provenant d'un fonds voisin. Ces nuisances spécifiques doivent avoir une certaine intensité (Lachat et al., *Le bail à loyer*, Lausanne 2019, pp. 312 ss et les réf. cit.). Une réduction de loyer est ainsi due dès que la chose louée est affectée d'un défaut de moyenne importance, soit qui entrave ou restreint l'usage des locaux. La réduction se calcule sur le loyer net, sans les frais accessoires. Elle est due dès que le bailleur a connaissance du défaut, qu'il l'apprenne personnellement, par l'un de ses auxiliaires ou que le locataire l'en informe (Lachat et al., *op. cit.*, pp. 311 et 317). En principe, il convient de procéder au calcul de la réduction selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente : 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. Cependant, le calcul proportionnel n'étant pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance, il est admis qu'une appréciation en équité, par référence à l'expérience générale de la vie, au bon sens et à la casuistique, n'est pas contraire au droit fédéral (ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 5.2 ; Lachat et al., *op. cit.*, p. 315 s). Tel est le cas notamment des nuisances d'intensité variable se prolongeant sur une longue période (par exemple un chantier) car les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent pas être fournies au jour le jour. En outre, lorsque les nuisances se cumulent, elles peuvent être évaluées dans leur ensemble (Aubert, *Commentaire pratique : Droit du bail à loyer et à ferme*, 2^e éd., Bâle 2017 [ci-après : *CPr Bail*], nn. 19 et 20 ad art. 259d CO). Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (TF 4A_628/2010 du 23 février 2011 consid. 5.1 ; Lachat, *op. cit.*, p. 316).

E. 4.2.2

A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a admis une réduction de loyer de 50 % pour un immeuble en chantier, de 20 % pour la réfection des façades d'un immeuble, de 20 % pour des vitrines obstruées par un chantier durant des mois, de 15 à 80 % selon les périodes pour des panneaux, grillages et bennes devant les vitrines d'un restaurant, ainsi que des coupures d'eau, de 20 à 35 % pour des travaux effectués sur un bien-fonds voisin, et de 37 % pour des bruits provenant de deux chantiers perturbant l'activité d'un oculiste (Lachat et al., *op.*

cit. , pp. 316 s et les réf. cit.).

E. 4.3

S'agissant du calcul de la quotité de la réduction, les premiers juges ont considéré qu'il n'était pas aisé de procéder au calcul proportionnel, étant donné que les défauts étaient de faible à grande importance, qu'ils se sont prolongés sur une longue période – 71 mois – et que s'agissant d'un chantier, les nuisances étaient d'intensité variable. Ils ont partant estimé qu'il y avait lieu de déterminer la réduction de loyer en équité, par rapport à l'expérience générale de la vie, à l'expérience du tribunal des baux et à la casuistique, et de la lisser sur toute la période concernée. Le tribunal a ensuite considéré que l'usage des locaux prévu contractuellement entre les parties avait été impacté de manière variable pendant toute la durée des travaux et qu'il n'était pas possible, au vu des pièces au dossier et de la durée des travaux, de définir l'entrave à l'usage et la preuve de l'intensité des nuisances au jour le jour. Ils ont finalement arrêté, en équité, un taux de réduction de loyer de 30 % pour la période entre le 1^{er} juin 2013 et le 30 avril 2019, soit 71 mois.

E. 4.4.1

L'appelante invoque une violation de l'art. 8 CC en ce sens que l'intimé n'aurait pas prouvé les défauts invoqués de manière satisfaisante sur toute la période concernée, tout en admettant des nuisances de forte intensité durant la période allant de fin 2016 à fin 2018. Elle discute les différents témoignages qui ne seraient pas probants, le journal tenu par l'intimé qui constitue une pièce unilatérale, ainsi que les enregistrements et les photos ponctuels et non datés.

E. 4.4.2

Selon l'art. 8 CC, chaque partie doit, si la loi ne prescrit le contraire, prouver les faits qu'elle allègue pour en déduire son droit. En l'absence d'une disposition spéciale instituant une présomption, l'art. 8 CC répartit le fardeau de la preuve pour toutes les prétentions fondées sur le droit fédéral et détermine, sur cette base, laquelle des parties doit assumer les conséquences de l'échec de la preuve. Il en résulte que la partie demanderesse doit prouver les faits qui fondent sa prétention, tandis que la partie adverse doit prouver les faits qui entraînent l'extinction ou la perte du droit (ATF 139 III)

E. 4.4.3

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 (ATF 133 I 33 consid. 2.1 ; TF 5A_489/2019 du 24 août 2020 consid. 9.1 ; TF 5A_113/2015 du 3 juillet 2016 consid. 3.2). 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. 4.5.1

En tant qu'elle se prévaut de la violation de l'art. 8 CC, l'appelante méconnaît que, lorsque le tribunal parvient, par appréciation des preuves, à un résultat – positif ou négatif –, l'art. 8 CC sur le fardeau de la preuve est sans objet, sauf à invoquer l'appréciation erronée des preuves (TF 4A_577/2016 du 25 avril 2017 consid. 5.2), ce qu'elle ne fait pas ou que de manière indirecte.

E. 4.5.2

En l'espèce, le jugement retient que le témoin L. _____ (voisine de l'intimé et ergothérapeute) a déclaré, sans être certaine de la chronologie, qu'il y avait eu des travaux sans interruption entre 2014 et 2017, que de nombreux travaux n'avaient pas été annoncés et que lorsqu'ils l'étaient, cela ne correspondait pas au planning. Les travaux avaient par ailleurs duré beaucoup plus longtemps que prévu. Selon ce témoin, les nuisances s'étaient accrues de manière massive durant les travaux concernant les locaux commerciaux M. _____. L'appelante soutient qu'il convient de se référer aux déclarations de ce témoin qui ne décrit pas avoir subi des nuisances particulièrement graves ou importantes durant l'exécution des travaux et, en particulier, pas durant la période de 2013 à 2016. Selon elle, le témoin L. _____ aurait confirmé la pose d'échafaudages durant les premières périodes du chantier mais aurait déclaré que l'installation des échafaudages au-delà de l'angle de l'immeuble était intervenue dans un second temps. Elle relève également que selon les déclarations du témoin, les principaux problèmes avaient eu lieu entre 2017 et 2018 et qu'elle ne confirmait en particulier pas de déchets de poussières ou d'émanations ou de problématiques de déchets de chantier avant le mois de novembre 2016. Enfin, l'appelante constate que le témoin n'avait pas relevé dans ses notes les importants travaux de menuiserie intervenus devant l'entrée du cabinet – de l'appelant – en janvier 2017, ni même les travaux intervenus dans la cage d'escalier de l'immeuble en mars 2019. La Cour constate que L. _____ a confirmé que dès que la pose des échafaudages était intervenue – en 2012 selon elle –, les locaux avaient été obscurcis par lesdits échafaudages et les filets de sécurité. Elle a en outre mentionné qu'il y avait régulièrement des gens qui passaient sur les échafaudages et faisaient du bruit, gênant l'intimité des entretiens et qu'en 2017 et 2018, elle avait dû parfois interrompre les entretiens à cause du bruit qui était par phase. Le témoin a relevé qu'il y avait des travaux sans interruption. Il était quelquefois arrivé que l'ascenseur ne soit plus accessible, qu'il y ait du matériel de chantier stocké devant les portes et des échelles qui gênaient l'accessibilité des locaux, notamment en 2014 et 2016, ainsi que des plastiques sur la porte palière et sur l'ascenseur en 2017. Le témoin a relevé qu'il y avait de la poussière en permanence, y compris dans les locaux. Elle a enfin confirmé les forts bruits au moment des travaux dans les locaux de M. _____ jusqu'en juin 2019. Ces éléments ont été ajoutés à la partie « en fait » du présent arrêt et seront discutés ci-dessous (cf. consid. 4.5.4 infra).

E. 4.5.3

S'agissant du témoin I. _____, architecte du chantier, le jugement retient ses déclarations en ce sens que le bruit avait pu aller jusqu'à 70 décibels et que le chantier était complexe. L'appelante reproche aux premiers juges de n'avoir pas retenu les déclarations de ce témoin qui, selon elle, confirmait l'évolution très variable du chantier durant la période allant de 2013 à 2016 avec la pose d'échafaudage en octobre-novembre 2015. Il avait également déclaré que l'essentiel des travaux bruyants avait démarré en 2017 et que les « travaux principaux » avaient eu lieu en 2018, les interventions préalables étant ponctuelles. D'office, il convient d'ajouter que le témoin I. _____ a expliqué que la première phase du projet avait duré de début 2013 à août 2016. Cette première phase s'était déroulée en quatre étapes décrites à la pièce 111. Il a attesté que la deuxième phase du chantier, soit la rénovation de deux bâtiments et de l'ancien [...], avait commencé en parallèle de la première. Le témoin a confirmé l'existence de travaux qui avaient généré du bruit chez l'intimé (nouvelle marquise avec ancrages sur la dalle du balcon du locataire ayant

nécessité des perçages, démolition de cheminées pendant quatre mois). Il a confirmé l'existence de coupures d'eau – une quinzaine selon lui –, le percement de chaque dalle dans les cages d'escalier notamment, des nuisances sonores très importantes en 2017 lors de l'utilisation de marteaux-piqueurs au sous-sol et chez D. _____ ainsi que les travaux M. _____ qui ont engendré des vibrations et du bruit. Il a qualifié de « très bruyants » les travaux de démolition de la façade pour les aménagements M. _____ juste au-dessous des locaux de l'intimé. Ces faits ont été ajoutés à l'état de fait.

E. 4.5.4

En l'occurrence, l'appréciation faite par les premiers juges de ces deux témoignages, particulièrement cités par l'appelante, ne prêtent pas le flanc à la critique, de sorte qu'il n'est pas nécessaire d'examiner davantage les autres témoignages ou moyens de preuves invoqués. En effet, il ressort des déclarations de ces deux témoins que l'intensité des nuisances a varié, allant de légère à forte selon les périodes, et qu'elles ont été subies pendant de nombreux mois. Les premiers juges étaient donc légitimés à admettre les faits qu'ils ont retenus, notamment sur la base de ces témoignages et l'appréciation qu'ils en ont faite ne peut être qualifiée d'erronée.

E. 4.6

En conclusion, l'appréciation globale de la quotité de la réduction faite par les premiers juges, qui jouissent au demeurant d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard, est adéquate et peut être confirmée. Au regard de la casuistique rappelée ci-dessus (cf. consid. 4.2.2 supra), la réduction opérée apparaît ici raisonnable pour un défaut d'à tout le moins de moyenne importance, en particulier compte tenu de l'ensemble des circonstances, soit des nuisances d'intensité variable – allant de faible à forte – résultant d'un chantier d'envergure, du fait que celui-ci se soit étendu sur une durée de 71 mois, cela sans interruption, ainsi que du manque d'informations données par l'appelante à ses locataires. Aussi, la moyenne retenue de 30 % sur la période considérée ne relève pas d'un abus du pouvoir d'appréciation et ne prête pas le flanc à la critique, compte tenu de la difficulté d'apprécier les périodes les unes après les autres s'agissant d'un chantier d'une importance considérable ayant duré presque six ans. Contrairement à ce que soutient l'appelante, le fait que le quartier, respectivement la rue des [...], ne pouvait être qualifié de « havre de paix » avant les travaux en cause ou que des engins de chantier occasionnant des nuisances particulièrement importantes n'aient pas été présents sur le chantier ou encore que les travaux n'aient pas eu lieu à des horaires anormaux, ne permet pas de dénier le caractère important ou grave des nuisances subies. Au vu de ce qui précède, l'appel de B. _____ SA doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la libération des montants consignés en faveur de l'intimé, à valoir sur le montant de la baisse de loyer qui lui est due.

5. 5.1 L'appelant quant à lui fait grief aux premiers juges de lui avoir nié le droit à des dommages-intérêts au sens de l'art. 259e CO. Il critique à cet égard l'appréciation des preuves, respectivement des témoignages en reprochant en particulier aux premiers juges de ne pas avoir retenu qu'il avait dû fermer son cabinet une dizaine de jours à la fin de l'année 2016 et qu'il avait dû réorganiser son agenda à de multiples reprises. Il conteste également l'appréciation du tribunal sur le fait que des rendez-vous manqués auraient été reportés à une date ultérieure. L'appelant conteste que son préjudice ne soit pas établi et reprend les chiffres de l'expertise pour arriver au constat qu'il faut non pas établir son chiffre d'affaires mais son bénéfice et que les données pour le faire figurent dans le rapport. Il admet que les résultats sont fluctuants et fait le constat que cette fluctuation est très limitée hormis en

2016 et 2018, années où les nuisances des travaux ont été les plus importantes. Enfin, l'argumentation des premiers juges selon laquelle une patiente ne changerait pas de médecin à cause de nuisances ne vaudrait pas pour les urgences ou les patientes référées à qui on ne peut reporter les rendez-vous. Selon lui, la baisse des chiffres d'affaires et bénéfiques ne peuvent s'expliquer, en particulier en 2016 et 2018, que par les nuisances liées aux travaux et la fermeture du cabinet certains jours. Il propose l'application de l'art. 42 al. 2 CO puisque le dommage ne peut pas être établi avec précision et conclut à ce qu'un montant de 350'000 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 31 octobre 2015, lui soit octroyé à titre de perte de gain. L'intimée considère pour sa part que l'appelant n'a pas démontré à satisfaction de droit une baisse de son chiffre d'affaires et de son bénéfice. Pour ce faire, elle s'appuie sur les chiffres de l'année 2019 où l'appelant a réalisé, selon l'expertise, le plus grand nombre de consultations de la période considérée pour le plus grand nombre de patientes. Le bénéfice pour cette même année est plus élevé que ceux des années précédentes, soit plus du double des années 2013 et 2014 ainsi que 100'000 à 200'000 fr. plus élevé qu'en 2016 et 2017. Par ailleurs, elle invoque qu'une grande partie du chiffre d'affaires résulte d'opérations qui se font en dehors du cabinet, de sorte que les nuisances n'ont pas impacté ces opérations. Enfin, la non-augmentation du chiffre d'affaires malgré les nouvelles formations de l'appelant ne serait pas indemnisable en droit suisse (perte d'une chance). Elle soutient pour terminer que la réduction de loyer serait déjà une compensation suffisante.

5.2 Le tribunal a considéré que l'existence d'un défaut de la chose louée était établie, de sorte que la première condition de l'art. 259e CO était réalisée. S'agissant du préjudice, les premiers juges ont retenu que le rapport d'expertise, notamment l'évolution du chiffre d'affaires et des consultations de l'appelant ne permettait pas d'établir un préjudice concret quant à une éventuelle perte de gain. Même à considérer qu'un préjudice serait établi, ils ont relevé que l'existence d'un lien de causalité naturelle faisait défaut puisqu'il n'était pas possible d'affirmer que les fluctuations dans le chiffre d'affaires avaient pour cause directe les travaux entrepris par l'intimée, qui pourraient résulter de diverses causes. Comme les travaux ne pouvaient pas être considérés comme la condition sine qua non du dommage, ils ont renoncé à l'analyse du rapport de causalité adéquate.

5.3 S'agissant de l'appréciation du témoignage de X. _____ et du complètement des faits requis par l'appelant, on retient que le témoin X. _____ est employée de l'appelant à 100 %. Elle est esthéticienne et s'occupe également du secrétariat. Elle a notamment confirmé que le cabinet avait dû annuler des consultations quand il y avait des coupures d'eau ou d'électricité non annoncées. En réponse à l'allégué 35 qui mentionne qu'en 2017, en raison des vibrations, un lustre de la salle de bain était tombé devant une patiente en salle d'attente, elle a précisé que les vibrations causaient de l'énervement et que certaines patientes en salle d'attente quittaient le cabinet. Se déterminant sur l'allégué 41 qui argue qu'à au moins 19 reprises, en 2017 puis durant l'été 2018, l'alimentation en eau froide avait été interrompue, régulièrement sans annonce préalable, le témoin a précisé qu'en raison des coupures d'eau – 19 reprises lui semble cohérent –, ils étaient obligés de renvoyer les consultations et ne pouvaient plus prendre de patientes en urgence. Elle a expliqué que toutes les patientes qui passent aux toilettes pour des analyses d'urine, doivent se laver les mains, comme le médecin avant chaque consultation et les assistantes avant les prises de sang. Elle a confirmé l'allégué 46, soit la fermeture du cabinet fin 2016 durant une dizaine de jours. En réponse à l'allégué 71, elle a confirmé que le cabinet avait dû être fermé en 2019 durant 5 jours pour les réparations consécutives aux odeurs d'égouts « intenables ». En réponse à l'allégué 102bis, elle a confirmé la réorganisation de l'agenda tant pour la partie esthétique

que pour la partie [...] en précisant que l'appelant avait dû renoncer à des urgences à cause du bruit et que ces urgences pouvaient aussi bien être des patientes de l'appelant que des patientes référées. Elle a confirmé que les consultations spécialisées le sont le plus souvent en urgence et ne peuvent pas être reportées. Pour finir, elle a fait le constat que la patientèle avait plutôt stagné, voire diminué durant la période des travaux et que l'appelant avait dû refuser des nouveaux cas adressés par des confrères. Il ressort donc bien de ce témoignage, confirmé par l'audition de l'appelant, qu'il a dû fermer son cabinet à la fin de l'année 2016 durant une dizaine de jours, qu'il a dû réorganiser son agenda et annuler certains rendez-vous lorsqu'il n'y avait pas d'eau ou trop de bruit. Il convient également de retenir que l'appelant a renoncé à des urgences et à des nouvelles patientes référées. On ne saurait dénier toute force probante à ce témoignage – comme semble le soutenir l'intimée – du seul fait que le témoin est l'employée de l'appelant. En effet, on ne voit pas quel intérêt personnel aurait le témoin à l'issue de la cause, étant rappelé qu'elle concerne un litige en droit du bail. Au vu de ce qui précède, les déclarations du témoin doivent être complétées dans la mesure utile, conformément à la demande de l'appelant.

5.4 5.4.1 Selon l'art. 259e CO, si, en raison du défaut, le locataire a subi un dommage, le bailleur lui doit des dommages-intérêts, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable. L'octroi d'une indemnisation est ainsi subordonné à la présence cumulative d'un défaut, d'un préjudice, d'un rapport de causalité entre le défaut et le préjudice et d'une faute du bailleur, laquelle est présumée (TF 4A_442/2020 du 11 novembre 2020 consid. 4.2 ; TF 4A_411/2020 précité, consid. 3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1 ; CACI 21 novembre 2022/575 ; Aubert, in Commentaire romand, Code des obligations II, 2 e éd., Bâle 2017, n. 3 ad art. 259e CO).

5.4.2 Le Code des obligations ne définit pas la notion de dommage réparable. De jurisprudence constante, le dommage correspond à la différence entre le montant actuel du patrimoine et le montant que celui-ci aurait atteint si l'événement dommageable ne s'était pas produit (ATF 132 III 359 consid. 4 ; ATF 120 II 296 consid. 3b, rés. in JdT 1995 I 381). Le dommage consiste en une perte éprouvée – soit la diminution des actifs ou l'augmentation des passifs – ou en un gain manqué – soit la non-augmentation des actifs (ATF 132 III 359 consid. 4 ; ATF 129 III 18 consid. 2.4 ; ATF 129 III 331 consid. 2 ; ATF 128 III 22 consid. 2e/aa ; ATF 128 III 180 consid. 2d ; Werro, Commentaire romand, Code des obligations I, 2 e éd., 2021, [cité ci-après : CR-CO I], n. 12 ad art. 41 CO ; Thévenoz, CR-CO I, nn. 30 et 34 ad art. 97 CO). Un manque à gagner peut constituer un dommage devant être réparé, pour autant qu'il s'agisse d'un profit devant être considéré comme usuel et qu'il aurait été vraisemblablement réalisé suivant le cours ordinaire des choses (ATF 90 II 417 consid. 3, JdT 1965 I 226 ; TF 4A_18/2023 du 9 mai 2023 consid. 5.3.1). De manière générale, le responsable est tenu de réparer le dommage actuel tel qu'il a effectivement été subi (ATF 132 III 321 consid. 2.2.1, JdT 2006 I 447).

5.4.3 L'obligation de réparer le dommage causé suppose également l'existence d'un rapport de causalité entre la violation du contrat et le préjudice. Le rapport de causalité présente deux aspects : la causalité naturelle, soit un rapport de cause à effet, et la causalité adéquate, qui implique de la part du juge de faire usage de son pouvoir d'appréciation de cas en cas, selon les règles du droit et de l'équité conformément à l'art. 4 CC. Un fait est la cause naturelle d'un résultat s'il en constitue l'une des conditions sine qua non, c'est-à-dire lorsque, sans le premier, le second ne se serait pas produit (ATF 128 III 174 consid. 2.b, JdT 2003 I 28, SJ 2002 I 410 ; TF 2C_132/2017 du 16 octobre 2018 consid. 7.4). Il n'est pas nécessaire que l'événement considéré soit la cause unique ou immédiate du résultat (ATF 143 III 242 consid. 3.7 ; TF 4A_337/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.4). La chaîne des

événements en rapport de causalité naturelle avec la survenance d'un préjudice est infinie ; la théorie de la causalité adéquate permet de fixer une limite juridique à l'obligation de réparer un préjudice. Selon cette théorie, une cause naturelle à l'origine d'un préjudice n'est opérante en droit que si le comportement incriminé était propre, d'après le cours ordinaire des choses et l'expérience générale de la vie, à entraîner un résultat du genre de celui qui s'est produit, de sorte que la survenance de ce résultat paraît de façon générale favorisée par le fait en question (ATF 143 III 242 consid. 3.7 ; TF 4A_302/2020 du 15 octobre 2020 consid. 5.2 et réf. cit.). Pour savoir si un fait est la cause adéquate d'un préjudice, le juge procède à un pronostic rétrospectif objectif : se plaçant au terme de la chaîne des causes, il lui appartient de remonter du dommage dont la réparation est demandée au chef de responsabilité invoqué et de déterminer si, dans le cours normal des choses et selon l'expérience générale de la vie humaine, une telle conséquence demeure dans le champ raisonnable des possibilités objectivement prévisibles, le cas échéant aux yeux d'un expert ; à cet égard, ce n'est pas la prévisibilité subjective mais la prévisibilité objective du résultat qui compte (ATF 119 Ib 334 consid. 5, rés. in JdT 1995 I 606, et réf. cit. ; TF 4A_22/2020 du 28 février 2020 consid. 7 et arrêts cités ; TF 5C.18/2006 du 18 octobre 2006 consid. 4.1, publié in SJ 2007 I 238 ; Werro/Perritaz, CR-CO I, n. 43 ad art. 41 CO). La preuve du lien de causalité, tant naturelle qu'adéquate, appartient au lésé qui fait valoir son droit à la réparation du dommage (art. 8 CC ; ATF 130 III 321 consid. 3.1 ; ATF 121 III 358 consid. 5, JdT 1996 I 66 ; ATF 115 II 440 consid. 6, JdT 1990 I 362 ; Werro, La responsabilité civile, Berne 2005, nn. 209 et 215 et les réf. citées). La jurisprudence n'exige toutefois pas une preuve stricte du lien de causalité, l'allègement de la preuve se justifiant par le fait que, en raison de la nature même de l'affaire, une preuve stricte n'est pas possible ou ne peut être raisonnablement exigée de celui qui en supporte le fardeau (ATF 133 III 462 consid. 4.4.2, JdT 2009 I 47 ; ATF 133 III 81 consid. 4.2.2, JdT 2007 I 309). Il suffit que le juge parvienne à la conviction que, d'un point de vue objectif, des motifs importants plaident pour l'exactitude d'une allégation, sans que d'autres possibilités ne revêtent une importance significative ou n'entrent raisonnablement en considération ; on parle de vraisemblance prépondérante (TF 4A_760/2011 du 23 mai 2012 consid. 3.2 ; ATF 133 III 81 consid. 4.2.2 ; ATF 133 III 462 consid. 4.4.2 et les réf. citées). Si en revanche, le défendeur peut faire valoir que le dommage serait survenu même s'il avait agi conformément au droit, sa responsabilité n'est pas engagée (Werro, La responsabilité civile, op. cit. , n. 191 et les réf. citées).

5.4.4 Une éventuelle différence entre le montant actuel du patrimoine d'une société et le montant que celui-ci aurait atteint si l'évènement dommageable ne s'était pas produit serait révélée par une perte de bénéfice et non uniquement par une baisse du chiffre d'affaires. Il est ainsi exact d'affirmer qu'une baisse du chiffre d'affaires n'équivaut pas à une perte de bénéfice ou à un gain manqué. En effet, une réduction des commandes combinée avec une augmentation des marges et une réduction du personnel peut entraîner une baisse du chiffre d'affaires mais en même temps se révéler sans incidence, voir même bénéfique, sur le résultat d'exploitation (CACI 9 décembre 2019/639 consid. 4.3.2).

5.5

5.5.1 S'agissant du préjudice, l'expert mandaté a établi plusieurs tableaux, qui peuvent être résumés comme il suit, étant précisé que le bénéfice résulte du chiffre d'affaires diminué des charges courantes.

Année	Chiffre d'affaires	Charges d'exploitation	Bénéfice	Nombre de patientes	Nombre de consultations
2013	777'797 fr.	45 451'043 fr.	60 326'753 fr.	85	1'312 2'611
2014	759'406 fr.	30 436'564 fr.	56 322'841 fr.	74	1'150 2'458
2015	1'038'861 fr.	30 384'590 fr.	60 654'270 fr.	70	1'395 2'911
2016	947'529 fr.	85 384'541 fr.	19 562'988 fr.	66	1'308 2'852
2017	1'015'598 fr.	40 337'962 fr.	23 677'636 fr.	17	1'327

2'904 2018 836'689 fr. 30 365'446 fr. 21 471'243 fr. 09 1'220 2'255 2019 1'137'028 fr. 20 380'302 fr. 51 756'725 fr. 69 1'411 2'981

5.5.2 En l'espèce, durant les années 2013 à fin septembre 2015, l'appelant, du fait de ses formations, ne travaillait au cabinet qu'à 75 %. Dès lors, si l'on ramène les chiffres qui précèdent à 100 %, son bénéfice potentiel pour les années en question se situerait donc à 586'019 fr. 66 pour 2013 et 575'977 fr. 17 pour 2014. En 2015, l'appelant a partiellement travaillé à plein temps et, au vu des chiffres qui précèdent, il convient de considérer que son bénéfice aurait été en progression, l'augmentation de celui-ci étant également liée à la baisse des charges d'exploitation cette année-là. Autrement dit, l'activité de l'appelant était en progression et si l'on excepte les années 2016 et 2018, son bénéfice pour 2015, 2017 et 2019 se situe entre 650'000 fr. et 750'000 fr. pour une moyenne de 1'377 patientes ($[1'395 + 1'327 + 1'411] / 3$) et pour 2'932 consultations ($[2'911 + 2'904 + 2'981] / 3$). En 2016, le bénéfice de l'appelant se montait à 562'988 fr. 66, soit environ 100'000 fr. de moins que la moyenne des trois années considérées pour environ 70 patientes et 80 consultations de moins que l'année qui a précédé. En 2018, le bénéfice de l'appelant se montait à 471'243 fr. 09, soit à 179'000 fr. de moins (montant arrondi) que les années 2015, 2017 et 2019, en prenant comme bénéfice de référence la somme de 650'000 francs. On relève également que durant cette année, le nombre de patientes a baissé à 1'220, soit une diminution d'environ 157 patientes et à 2'255 consultations, soit 677 consultations de moins que la moyenne des années 2015, 2017 et 2019. En l'occurrence, les deux parties admettent que les travaux les plus pénibles se sont déroulés en 2016 et 2018. Les témoignages concordent également dans ce sens et cette pénibilité particulière correspond notamment aux travaux chez M. _____ . C'est également à cette période que l'appelant a allégué, respectivement prouvé, avoir dû annuler des rendez-vous et refuser certaines patientes référées. Au vu de ces éléments, l'existence d'un préjudice est suffisamment établie. Au demeurant, on ne discerne aucune autre explication pouvant expliquer la baisse du bénéfice les deux années en question, autre que les travaux. Ces considérations sont confirmées par le fait que le bénéfice de l'année 2019 a été supérieur. On remarque également que le chiffre d'affaires de l'année 2020 – seule donnée disponible en l'espèce, les charges courantes pour cette année n'ayant pas été établies – était également en augmentation par rapport à 2018, cela malgré la crise sanitaire. Par ailleurs, les charges ont été stables et ont même baissé par rapport aux années 2013 et 2014, ce qui assoit encore la preuve du dommage.

5.5.3 Il ressort de ce qui précède que les travaux constituent la condition sans laquelle le préjudice de l'appelant ne se serait pas produit, à tout le moins sous l'angle de la vraisemblance prépondérante. S'agissant du lien de causalité adéquate, il convient de retenir que les fortes nuisances dues aux travaux étaient propres à entraîner, selon le cours ordinaire des choses et l'expérience de la vie, les pertes de bénéfice subies par l'appelant durant les années 2016 et 2018. La valeur constante des chiffres d'affaires avant et après les deux années considérées le démontrent. Les pertes en cause paraissent notamment dues aux fermetures du cabinet, aux annulations et aux renvois de consultations, à l'incapacité de prendre en rendez-vous des patientes en urgence ou référées et aux conditions non appropriées de prise en charge de patientes. En résumé, il y a lieu de conclure à l'existence de défauts – non contestés en l'espèce –, à l'existence d'un préjudice, qui est en lien de causalité naturelle et adéquate avec les défauts.

5.6 Reste à examiner la quotité du dommage, celle-ci étant difficilement quantifiable de manière précise.

5.6.1 Lorsqu'il est très difficile voire impossible d'apporter la preuve stricte du dommage (art. 8 CC ; cf. consid. 4.4.2 supra), le juge le détermine équitablement en considération du cours ordinaire des choses et des mesures prises par la partie lésée (art. 42

al. 2 CO). La détermination en équité s'applique aussi bien à la preuve de l'existence du dommage qu'à celle de l'étendue de celui-ci (ATF 132 III 379 consid. 3.1 ; TF 4A_298/2012 du 31 juillet 2012 consid. 3.1). 5.6.2 L'appelant a allégué les défauts qui ont été admis par les premiers juges, il a allégué et prouvé sa pratique, son taux d'activité, son chiffre d'affaires, le nombre de ses patientes et de ses consultations (all. 124-126) et soumis ses allégations à un expert qui les a confirmées. Il lui est en revanche impossible de déterminer avec précision ce qu'il aurait gagné par patiente refusée en raison des travaux ou pour les consultations reportées ou annulées, en faisant un détail des reports et des annulations pures et simples. En conséquence, il se justifie de faire application de l'art. 42 al. 2 CO pour établir la quotité de son dommage. Pour tenir compte des éventuels reports de rendez-vous de 2016 sur 2017 et de 2018 sur 2019, il sera tenu compte d'un bénéfice de référence de 654'270 fr. 70 qui correspond au bénéfice de l'année 2015, soit le plus bas de la moyenne considérée. Partant, la perte de bénéfice pour l'année 2016 peut être arrêtée au montant arrondi de 91'282 fr. (654'270 fr. 70 - 562'988 fr. 66). Pour 2018, la perte peut être estimée à 183'027 fr. (654'270 fr. 70 - 471'243 fr. 09), montant arrondi. En conclusion, le montant total du dommage s'élève donc à 274'309 fr. (91'282 fr. + 183'027 fr.). 5.7 S'agissant de la faute présumée de l'intimée, celle-ci n'a fourni aucun élément permettant de renverser cette présomption, de sorte qu'elle doit être admise. 5.8 Le dommage comprend l'intérêt, dit compensatoire, du capital alloué à titre d'indemnité. L'intérêt compensatoire est dû par celui qui est tenu de réparer le dommage causé à autrui, à partir du moment où l'événement dommageable engendre des conséquences pécuniaires et court jusqu'au moment du paiement des dommages-intérêts. Il a pour but de placer l'ayant droit dans la situation qui aurait été la sienne si sa créance avait été honorée au jour de l'acte illicite ou de la survenance de ses conséquences économiques. A la différence de l'intérêt moratoire, il ne suppose pas une mise en demeure, même s'il poursuit le même but, à savoir réparer un préjudice causé par la privation d'un capital (ATF 130 III 591 consid. 4, JdT 2006 I 131 ; TF 4C.182/2006 du 12 décembre 2006 consid. 5.1 et 5.2). Le taux d'intérêt forfaitaire retenu par la jurisprudence par application analogique de l'art. 73 CO est de 5 % (ATF 122 III 53 consid. 4b et les réf. cit., JdT 1996 I 590 ; ATF 131 III 12 consid. 9.4, JdT 2005 I 488). En l'espèce, en raison du préjudice causé par l'intimée, l'appelant doit obtenir la réparation de son dommage consécutif à la perte de son bénéfice, par 91'282 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2017, s'agissant du dommage résultant de l'année 2016, ainsi que par 183'027 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2019, pour la perte subie en 2018. 6. 6.1 Au vu de ce qui précède, l'appel de B. _____ SA doit être rejeté tandis que l'appel de A. _____ doit être partiellement admis et le jugement querellé complété par l'ajout du chiffre IIbis et réformé aux chiffres III, IV et V de son dispositif, en ce sens que l'appelante doit à l'appelant la somme de 91'282 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2017, et la somme de 183'027 fr., avec intérêts à 5 % l'an dès le 1^{er} janvier 2019, à titre de dommages et intérêts. 6.2 Si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais – soit les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – de la première instance (art. 318 al. 3 CPC). Conformément à l'art. 106 al. 1 CPC, les frais sont mis à la charge de la partie succombante. En l'espèce, l'appelant se voit octroyer la somme de 274'309 fr. à titre de dommages et intérêts sur les 350'000 fr. réclamés, de sorte qu'il obtient gain de cause sur le 78 % de ses conclusions. En première instance, l'appelant a donc obtenu gain de cause sur la réduction de loyer et sur une grande partie du montant réclamé à titre de dommages et intérêts. Partant, les frais judiciaires de première instance, arrêtés à 14'095 fr. (art. 4, 20 al. 1 et 22 al. 4 TFJC [tarif des frais

judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront supportés à raison de 10 % par l'appelant, soit par 1'410 fr., et de 90 % par l'appelante, soit par 12'685 francs. L'appelante versera ainsi à l'appelant la somme de 11'605 fr. (12'685 fr. – 1'080 fr.) à titre de restitution de l'avance de frais fournie par celui-ci (art. 111 al. 2 CPC). Les dépens de première instance ont été évalués à 11'392 fr. 50 pour le conseil de l'appelant (art. 4 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; BLV 270.11.6]) et à 9'555 fr. pour celui de l'appelante. Compte tenu de la clé de répartition utilisée ci-dessus (90 % – 10 %), l'appelante versera à l'appelant un montant de 10'253 fr. (11'392 fr. 50 * 90 %), à titre de dépens réduits de première instance. 6.3 Les frais de l'appel de A. _____ sont arrêtés à 4'500 fr., tandis que ceux de l'appel de B. _____ SA sont arrêtés à 1'429 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif du 28 septembre 2010 des frais judiciaires civils ; BLV 270.11.5]). L'appelant obtient 80 % des conclusions de son propre appel, gagnant sur le principe des dommages et intérêts et sur leur quotité difficilement chiffrable, tandis que l'appelante perd sur le 100 % de ses conclusions. Compte tenu de l'issue du litige en appel, les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 5'929 fr., doivent être mis à la charge de B. _____ SA, qui succombe dans une large proportion (art. 107 al. 1 let. a CPC). 6.4 Compte tenu de la difficulté de la cause, de l'ampleur du travail et du temps consacré par l'avocat (art. 3 al. 2 TDC) de l'appelant, l'intimée lui versera de pleins dépens de deuxième instance – fixés d'office (art. 105 al. 1 CPC) conformément au tarif cantonal – arrêtés à 4'300 fr. (art. 7 TDC). L'intimée devra ainsi verser à l'appelant la somme de 8'800 fr. (4'300 fr. + 4'500 fr.), à titre de restitution d'avance de frais judiciaires et de dépens de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

E. 7

consid. 2.2 et les réf. citées ; TF 4A_592/2020 du 12 octobre 2021 consid. 3.1). Lorsque le juge ne parvient pas à constater un fait dont dépend le droit litigieux ou demeure dans le doute, il doit alors statuer au détriment de la partie qui aurait dû prouver ce fait (ATF 132 III 689 consid. 4.5 ; TF 4A_592/2020 loc. cit. ; TF 4A_119/2018 du 7 janvier 2019 consid. 5.2 ; TF 4A_569/2017 du 27 avril 2018 consid. 7). 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 du 9 février 2021 consid. 3.1.2). L'art. 8 CC ne prescrit pas quelles sont les mesures probatoires qui doivent être ordonnées (ATF 127 III 519 consid. 2a), ni ne dicte au juge comment forger sa conviction (TF 4A_428/2016 du 15 février 2017 consid. 3.2.2.3 ; ATF 128 III 22 consid. 2d). Ainsi, lorsque l'appréciation des preuves le convainc de la réalité ou de l'inexistence d'un fait, la question de la répartition du fardeau ne se pose plus (TF 5A_70/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.3.1.1 ; ATF 129 III 271 consid. 2b/aa in fine). Seul le moyen tiré d'une appréciation erronée des preuves est alors recevable (ATF 127 III 519 précité op. cit. ; TF 4A_341/2019 du 15 mai 2020 consid. 3.2). Le droit à la preuve découlant de l'art. 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).