

VD_GERICHTE XZ20.008285 vom 21. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ20.008285

FR: VD_GERICHTE XZ20.008285 du 21 novembre 2022

IT: VD_GERICHTE XZ20.008285 del 21 novembre 2022

Erwägungen

E. 1

Par contrat du 4 décembre 2014, l'intimée a pris à bail de l'appelante des bureaux d'une surface de 229,6 m², orientés sud-ouest, dans l'entre-sol de l'immeuble sis avenue de [...]. Le loyer avait été fixé à 5'311 fr. par mois, auquel s'ajoutait un acompte pour frais accessoires de 700 fr., portant ainsi le loyer mensuel à un total brut de 6'011 francs.

E. 2

L'entre-sol de l'immeuble litigieux comporte trois surfaces distinctes, dont celle louée par l'intimée. Lors de l'entrée de cette dernière dans les locaux susmentionnés, l'une des deux autres surfaces était vide. Elle a été occupée du 1er avril 2007 au 31 décembre 2013 par Q._____, sans être relouée par la suite. L'autre surface était alors louée par [...], dissoute après faillite le 7 septembre 2017. La surface concernée n'a ensuite plus été relouée.

E. 2.1

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

E. 2.2

Si la maxime inquisitoire simple est applicable aux litiges en matière de bail (art. 55 al. 2 et 247 al. 2 let. b CPC), le juge est néanmoins lié par les conclusions des parties (art. 58 al. 1 CPC). 3.

E. 3

La société Q._____ avait installé, sans autorisation préalable des services compétents, un système de climatisation dans les locaux qu'elle louait à l'appelante. Cette dernière le lui a racheté, après

- 4 - amortissement, au prix de 7'367 fr. 50. Il ressort notamment du procès-verbal de remise/reprise pour locaux commerciaux établi par la régie V._____ (future [...]) à l'entrée de l'intimée dans les locaux que la ventilation/climatisation devait être réglée.

E. 3.1

Dans un premier moyen, l'appelante se plaint d'une constatation inexacte et incomplète des faits, en lien avec deux éléments. Premièrement, l'état de fait du jugement ne ferait pas état

du montant total de l'investissement nécessaire à l'installation de la climatisation selon le devis de la société S._____, soit 66'180 fr. après déduction du coût des panneaux solaires, mais seulement le prix au m2 de la nouvelle installation, soit 353 fr./m2. Il est exact que le rapport établi par S._____ figure au dossier (cf. pièce 13 du bordereau du 5 février 2021) et que le montant final permet d'évaluer l'ampleur des travaux de réfection de la climatisation. Le montant de 66'180 fr. a ainsi été ajouté à l'état de fait (cf. supra ch. 8c).

E. 3.1.1

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

- 15 - 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, déjà cité, consid. 3.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1). Le locataire perd son droit à la remise en état de la chose louée lorsque la réparation du défaut est objectivement impossible, tel étant par exemple le cas si le bailleur n'a pas de prise sur le défaut ou lorsque le coût des travaux nécessaires serait disproportionné (TF 4A_291/2020 du 3 décembre 2020 consid. 5.1 et les réf. citées). Conformément à la règle générale de l'art. 8 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), 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, déjà cité, consid. 3.1.2).

E. 3.2

Deuxièmement, l'appelante soutient que le montant figurant dans le devis du 24 janvier 2020 de 8'508 fr. 30 (recte : 8'594 fr. 45), qui correspond à la solution proposée par G._____, ne devrait pas figurer dans l'état de fait. En effet, il ne s'agirait pas d'une solution pérenne et le

- 13 - rapport de S._____ aurait été établi après la dernière intervention de G._____ Le montant figurant dans le devis du 24 janvier 2020, soit 8'594 fr. 45 – et non 8'508 fr. 30 –, correspond à une offre concernant le démantèlement de l'installation existante et l'installation d'une unité de climatisation. Il n'y a pas matière à retrancher de l'état de fait les coûts évoqués par G._____, puisqu'à l'instar du montant indiqué par S._____, il s'agit d'un élément nécessaire à l'examen de la situation en droit. 4.

E. 4

Le 24 novembre 2016, J._____, directeur de l'intimée, a adressé à la gérance un courriel dans lequel il se plaignait d'un défaut d'isolation phonique, constaté à la suite de travaux effectués dans les bureaux voisins. Dans ce courriel, il précisait qu'il était possible « sans effort de converser d'un bureau à l'autre », ce qui pouvait entraîner « des dommages de confidentialité ». Le même jour, la gérance a notamment répondu qu'il serait procédé à l'isolation phonique du mur qui sépare ces bureaux. Le 6 juillet 2017, J._____ a adressé à la gérance un courriel pour se plaindre notamment que la climatisation du bureau de la comptabilité ne fonctionnait plus et que l'isolation phonique avec les bureaux voisins n'était toujours pas optimale. Le même jour, la gérance a notamment répondu qu'elle allait envoyer un technicien pour la climatisation. S'agissant de l'isolation phonique, elle a précisé que les bureaux étaient toujours vacants, mais qu'elle allait également faire le nécessaire pour régler le problème. Le 18 juillet 2018, la gérance a adressé à [...], société détenue par la holding intimée, un courrier au sujet de la demande d'indemnité pour la climatisation, dont il ressort notamment ce qui suit : « [...] A ce sujet, nous vous informons que nous avons eu connaissance du problème de la climatisation du bureau de la comptabilité au sein de vos locaux dans le courant du mois de juin 2017. Une deuxième relance nous a été faite fin septembre 2017, par courriel,

- 5 - suite à laquelle nous avons tenté de solutionner le problème. L'entreprise nous a fait part qu'un seul appareil ne fonctionnait plus et comme il s'agissait du début de la période de froid nous avons laissée (sic) le cas en suspens. Toutefois, au mois de juin 2018, nous avons reçu plusieurs courriels et téléphones de votre part, nous indiquant que plusieurs appareils dysfonctionnent au sein de vos bureaux. Nous avons alors relancé les démarches afin de trouver une solution. L'entreprise [G._____] nous a fait parvenir une offre que nous avons adjugé (sic) à réception. Les pièces de ses (sic) appareils sont en commande et seront livrées sous 7 semaines. A réception, le technicien procèdera au (sic) réparations dans les meilleurs délais. Au vu de ce qui précède, nous avons également demandé à la société [G._____] de venir poser un appareil provisoire au plus vite dans vos bureaux afin de compléter la climatisation actuelle. En tant que confrères, pourriez-vous faire preuve d'un peu d'égard à ce sujet, nous n'avons en aucun cas voulu vous créer des torts, les appareils ne se trouvent plus sur le marché et les pièces de remplacement ont été difficile (sic) à commander. [...] ». Le 5 juin 2019, la gérance X._____ a adressé à l'intimée un courriel dont il ressort qu'elle n'avait pas eu connaissance d'un problème de climatisation depuis la reprise de la gestion de l'immeuble, le 1er avril 2019, jusqu'à ce jour. Elle a toutefois indiqué avoir entrepris des recherches et avoir constaté que d'importants travaux d'entretien avaient déjà été effectués sur l'installation de climatisation dans les bureaux en 2018 (remplacement de platines, pompe de relevage, réfection de l'isolation des tuyauteries, etc.) par la société G._____ Elle a toutefois pris note de ce que l'intimée continuait à rencontrer des soucis malgré les travaux effectués et a dit avoir mandaté ce jour la société G._____ pour une nouvelle intervention.

E. 4.1

L'appelante soutient que l'investissement nécessaire à la remise en état de la climatisation, soit 66'180 fr., serait excessif au regard du montant du loyer mensuel et de la réduction de loyer accordée. Ce serait dès lors à tort que les premiers juges ont ordonné la remise en état de la climatisation. De son côté, l'intimée relève que la bailleuse ne conteste pas l'existence du défaut et que la présence d'une climatisation constituait un élément essentiel du contrat de bail, de sorte que la remise en état serait justifiée.

E. 4.2

Le bailleur est tenu de délivrer la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, puis de l'entretenir dans cet état (art. 256 al. 1 CO [Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220]). Cette obligation du bailleur permet de cerner la notion du défaut, dès lors que celui-ci n'est défini ni à l'art. 258 CO s'appliquant aux défauts originels, ni aux art. 259a ss CO énumérant les droits du locataire en cas de défauts subséquents. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état

- 14 - approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 ; TF 4A_130/2018 du 26 juillet 2018 consid. 4). Le défaut de la chose louée est une notion relative et son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, son emplacement, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (ATF 135 III 345 consid. 3.3 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2). Aux termes de l'art. 259a al. 1 CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut exiger du bailleur la remise en état de la chose (a), une réduction proportionnelle du loyer (b), des dommages-intérêts (c) ou la prise en charge du procès contre un tiers (d). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (al. 2). Des défauts de moyenne importance et des défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose (al. 1 let. a) (TF 4A_411/2020, déjà cité, consid.

E. 4.3

Les premiers juges ont retenu que les locaux avaient été loués avec un système de climatisation, mais que celui-ci ne permettait plus un rafraîchissement raisonnable. Il ressortait du reste du procès-verbal de remise-reprise pour locaux commerciaux que la ventilation devait être réglée. Le tribunal a constaté que ce défaut, qu'il a qualifié de moyenne importance, n'avait pas été supprimé et que la mise à disposition de climatiseurs d'appoint n'était pas satisfaisante pour l'intimée, compte tenu du bruit et des coûts, les chiffrant au total à 26'009 fr. 55. Le tribunal s'est ensuite référé au devis de G._____ de janvier 2020 de 8'508 fr. (recte :

- 16 - 8'594 fr. 45), puis à la proposition de S._____, sans revenir sur le coût des travaux envisagés, pour en déduire que, même si cette solution était plus onéreuse, elle était à privilégier pour solutionner définitivement le problème.

E. 4.3.3

; TF 5A_249/2018 du 13 décembre 2018 consid. 4.2). Les parties doivent formuler des conclusions précises et déterminées, qui puissent être reprises dans le dispositif de jugement en cas d'admission de la demande (ATF 142 III 102 consid. 5.3.1). Cette exigence découle notamment du principe de disposition (TF 4A_428/2018 du 29 août 2019 consid. 4.2.1, RSPC 2020 p. 24). Si le juge est lié par les conclusions des parties, encore faut-il préciser qu'il peut être amené à statuer sur la base de conclusions implicites (TF 4A_428/2018, déjà cité, consid. 4.2.1). Le principe de disposition n'interdit cependant pas au tribunal de déterminer le sens véritable des conclusions et de statuer sur

- 24 - cette base, plutôt que selon leur libellé inexact (TF 5A_368/2018, déjà cité, consid. 4.2.1 ; TF 5A_657/2014 du 27 avril 2015 consid. 8.1 ; TF 5A_621/2012 du 20 mars 2013 consid. 4.3.1). En d'autres termes, il n'est pas interdit au juge de déterminer le sens réel de la demande en justice et de se concentrer sur celui-ci plutôt que sur la formulation incorrecte (TF 4A_314/2021 du 27 octobre 2021 consid. 7.2.2). Dès lors, une désignation ou expression inexactes ne sont pas à elles seules déterminantes (TF 4A_440/2014 du 27 novembre 2014 consid. 3.3). Les conclusions doivent en effet être interprétées selon le principe de la confiance, à la lumière de la motivation de l'acte (TF 5A_658/2019 du 7 juillet 2020 consid. 5.1.2 ; TF 4D_20/2018 du 11 juin 2018 consid. 3. ; TF 5A_369/2016 du 27 janvier 2017 consid. 5.4). Il est en définitive décisif de savoir si on peut déterminer de manière suffisamment claire, sur la base des conclusions en lien avec leur motivation, ce qui est véritablement voulu (TF 5A_753/2018 du 21 janvier 2019 consid. 3.1). Il est néanmoins admis que, si le tribunal ne peut accorder autre chose (extra petita), il peut en revanche accorder moins, tout en restant dans le cadre des conclusions formulées (ATF 115 II 6 consid. 7 ; ATF 111 II 156 consid. 4 ; TF 5A_663/2020, 5A_664/2020, déjà cité, consid.

E. 4.4

Il n'est pas contesté que la climatisation est défectueuse, malgré les nombreuses interventions de la société G._____ et que les locaux ont été pris à bail alors que celle-ci devait être réparée. Il convient toutefois d'examiner si, comme le soutient l'appelante, la suppression du défaut serait disproportionnée au sens de la jurisprudence, au regard du coût de l'investissement (cf. supra consid. 3.2). Comme le relève à juste titre l'appelante, on ne saurait lui imposer sans examen de la proportionnalité l'installation d'une nouvelle climatisation dont le coût s'élèverait à plus de 60'000 fr., référence étant faite à la solution proposée par S._____, alors que le loyer brut s'élève à 6'011 fr. par mois. La précédente locataire, Q._____, avait installé la climatisation sans autorisation de la propriétaire, même si celle-ci l'avait rachetée pour 7'367 fr. 50 en juin 2014. Il est évident que, compte tenu du coût de ce rachat et de l'absence d'autorisation, le système était un refroidissement simple, mais qui apparaissait comme suffisant compte tenu de l'agencement et de l'utilisation des locaux. C'est d'ailleurs ce système qui garnissait les locaux lorsque l'intimée les a pris à bail et c'est le système en place à l'époque qui devait être réparé. La locataire actuelle ne saurait par conséquent exiger que la bailleuse installe une climatisation intégrée, a fortiori pour un coût très conséquent, ce qui n'a du reste jamais été convenu entre les parties. L'intimée a toutefois le droit de disposer d'une climatisation de même nature que celle installée par la locataire précédente et qui était opérationnelle en son temps. Un système de climatisation équivalent doit ainsi être réinstallé, quand bien même il pourrait s'agir d'un modèle bruyant ne permettant pas d'atteindre le confort requis par l'intimée, et qui est mobile, ce dont la locataire intimée ne pourra pas se plaindre. En juger autrement reviendrait à imposer à la bailleuse non des travaux de remise en état, mais de rénovation, ce qui

- 17 - n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 259a al. 1 CO. Pour ce qui est du prix de la mise en place d'un tel système mobile, la société G._____ avait proposé une solution d'un montant de 8'594 fr. 45 dans son devis du 24 janvier 2020, respectivement de 26'009 fr. 55 dans son offre du 12 octobre 2020, soit des sommes apparaissant comme étant proportionnées au regard du montant du loyer. On ne se trouve dès lors pas dans une situation dans laquelle la réparation du défaut serait objectivement impossible au sens de la

jurisprudence et il appartient à l'appelante de remédier aux défauts de la climatisation dans le sens des motifs qui précèdent, un nouveau délai de six mois lui étant imparti pour ce faire. Le chiffre I du dispositif du jugement entrepris sera ainsi précisé en ce sens qu'il s'agira d'installer un système de climatisation correspondant à celui mis en place par le locataire précédent, dans un délai échéant au 31 mai 2023. 5.

E. 5

Le 13 septembre 2019, le conseil de l'intimée a mis la régie en demeure de remédier dans un ultime délai de dix jours aux défauts affectant l'installation de climatisation, faute de quoi le loyer serait consigné, et lui a imparti un délai de trente jours pour entreprendre toute démarche utile pour remédier à la problématique d'isolation phonique

- 6 - entre les bureaux de sa cliente et ceux qui les jouxtent. Le 20 septembre suivant, la régie a rappelé à l'intimée que la société G._____ était intervenue à cinq reprises dans les locaux loués pour des problèmes de ventilation, les factures s'élevant à plus de 17'000 francs. Elle a précisé avoir à nouveau contacté la société précitée pour qu'elle procède à un diagnostic précis et complet de l'installation de climatisation et formule une proposition de remise en état ou de remplacement. S'agissant de l'isolation phonique, la régie a exposé qu'aucune information ni courrier ne figurait dans le dossier de l'intimée, de sorte qu'elle proposait un rendez-vous sur place et l'invitait à lui faire part de ses disponibilités. Le 22 octobre 2019, la régie a écrit au conseil de l'intimée ce qui suit : « [...] Voici un point de situation à ce jour : Climatisation : La société G._____ nous confirme que la climatisation devient vétuste mais qu'elle fonctionne à ce jour à 75%. La société propriétaire a été informée de la situation. Cette installation a été reprise de l'ancien locataire et ne semble [pas] donner totalement satisfaction, nous avons dès lors conseillé au propriétaire de mandater un bureau d'étude pour voir les différentes options possibles. [...] Isolation : Après contrôle dans le dossier complet du locataire, il n'apparaît aucun courrier ni avis de défaut par rapport à un quelconque problème d'isolation. Je reste cependant volontiers à l'écoute du locataire pour nous expliquer son problème d'isolation et pour ce faire, je vous propose un rendez-vous sur place avec toutes les parties [...] ».

E. 5.1

L'appelante conteste la réduction du loyer de 6 % s'agissant du défaut de climatisation au motif que l'intimée n'aurait pas produit de relevés de température permettant d'établir les périodes de chaleur excessives. Le calcul de la réduction de loyer devrait se fonder sur des motifs objectifs qui feraient défaut, alors que l'intimée est une gérance. Selon l'appelante, d'autres facteurs pourraient influencer sur la température des locaux et les premiers juges n'auraient pas tenu compte des multiples interventions de G._____ durant plusieurs années pour tenter d'éliminer le défaut. Selon l'intimée, des relevés de température ne seraient pas nécessaires pour apprécier l'impact de l'absence de climatisation au regard de l'exposition au sud des locaux, de surcroît vitrés. La réduction de 6 % pour l'absence de climatisation serait de plus conforme à la jurisprudence.

- 18 -

E. 5.2.1

; TF 5A_449/2014 du 2 octobre 2014 consid. 6.2.1 et 6.2.2). Le tribunal peut allouer moins que ce qui est demandé, pour autant que la mesure moins incisive puisse trouver son fondement factuel dans les allégués (TF 5A_348/2012 du 15 août 2012 consid. 6.2, RSPC

2012 p. 468). Savoir si un tribunal a alloué plus ou autre chose que demandé par une partie se détermine en premier lieu sur la base des conclusions. Les motifs ne doivent être pris en compte que lorsque les conclusions sont peu claires et nécessitent une interprétation (TF 4A_397/2016, déjà cité, consid. 2.1 ; TF 4A_307/2011 du 16 décembre 2011 consid. 2.4, RSPC 2012 p. 293). Il convient de déterminer, lorsque le tribunal n'alloue pas strictement les conclusions du demandeur, s'il reste néanmoins dans le cadre des conclusions prises, sans allouer plus que ce qui est demandé ni étendre l'objet de la contestation à des points qui ne lui ont pas été

- 25 - soumis (TF 5A_207/2021 du 8 février 2022 consid. 5.1 ; TF 4A_627/2015, déjà cité, consid. 5.2).

E. 5.2.2

La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, il convient de procéder selon la méthode dite relative ou proportionnelle, telle qu'elle est pratiquée dans le contrat de vente, c'est-à-dire que la valeur objective de la chose avec défaut est comparée à sa valeur objective sans défaut, le loyer étant ensuite réduit dans une même proportion. Cependant le calcul proportionnel n'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors admis qu'une appréciation en équité, par rapport 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). Lorsque le juge est amené à évaluer en équité la diminution de jouissance de la chose louée, il doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important (TF 4A_490/2010 du 25 janvier 2011 consid. 2.1). Dans l'ATF 130 III 504 auquel se réfère l'intimée, le Tribunal fédéral a considéré qu'une réduction du loyer de 16 % était justifiée s'agissant de l'absence de climatisation dans les locaux loués, dans la

- 19 - mesure où il s'agissait d'exploiter une école, dans un environnement bruyant empêchant l'ouverture des fenêtres (cf. consid. 4.2). Dans un arrêt du 7 octobre 2021 (no 484), la Cour de céans a confirmé une décision dans laquelle les premiers juges avaient considéré que des infiltrations d'eau – qui n'avaient pas été très fréquentes, ni conséquentes – étaient constitutives d'un défaut de moyenne importance et justifiaient une réduction du loyer de 5 % (cf. consid. 3.3 et 3.4).

E. 5.3

Les premiers juges ont motivé la réduction du loyer en lien avec le défaut de climatisation, qualifié de moyenne importance, par le fait que les locaux étaient exposés plein sud, mais que les fortes chaleurs n'avaient lieu qu'environ six mois par an, ce qui équivalait à une réduction de 12 % sur les six mois en question.

E. 5.4

L'appréciation de l'autorité précédente est adéquate et peut être confirmée. Au regard de la jurisprudence rappelée ci-dessus, la réduction opérée apparaît ici raisonnable pour un défaut de moyenne importance, en particulier compte tenu de l'exposition au sud des locaux et du fait que le montant du loyer a été accepté par le locataire en tenant compte de ce que les locaux seraient équipés d'une climatisation en ordre de marche. Il est par ailleurs excessif

d'exiger un relevé des températures, les nombreux avis à la gérance concernant les pannes et leur absence de contestation étant suffisants pour retenir lesdites pannes pour établies, la gérance ayant d'ailleurs délivré de nombreux bons de travail à des entreprises pour y remédier, en vain. Pour ce qui est de la quotité de la réduction, la situation d'espèce diffère de celle de l'ATF 130 III 504 cité par l'intimée, puisqu'il s'agissait de refroidir des locaux occupés par des écoliers, situés dans un environnement extérieur bruyant ne permettant pas l'ouverture des fenêtres.

- 20 - Le grief est en définitive rejeté 6.

E. 6

L'intimée a consigné le loyer net, soit un montant mensuel de 5'311 fr., sur le compte n° [...] ouvert spécialement à cet effet auprès de la banque [...], dès et y compris le mois de novembre 2019.

- 7 -

E. 6.1

L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir réduit le loyer en raison du problème d'isolation phonique. De son côté, l'intimée fait valoir que la réduction de 5 % serait conforme à la jurisprudence en la matière.

E. 6.2.1

S'agissant du bruit, le locataire ne saurait s'attendre, sauf promesse spéciale, à un silence absolu. Il est plus ou moins inévitable que des bruits provenant de l'extérieur puissent être perçus à l'intérieur d'un logement. Que l'on entende un bruit dans un appartement ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un défaut. On ne sort des limites de ce à quoi le locataire devait s'attendre que si le bruit, compte tenu de sa durée, de son intensité et du moment où il se manifeste, dépasse un certain seuil et entrave l'usage normal de la chose louée, par exemple en perturbant le sommeil. La jurisprudence a déjà eu l'occasion de souligner que la nuisance sonore devait dépasser les limites que le locataire devait supporter en fonction de l'usage normal de la chose louée ; elle a cité l'exemple de voisins particulièrement bruyants ou d'un immeuble dont l'isolation phonique est exceptionnellement mauvaise ; elle a également relevé que des nuisances sonores propres à perturber le sommeil dans un logement d'habitation étaient excessives (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2, cf. TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1).

E. 6.2.2

Dans un arrêt du 24 octobre 2005, le Tribunal fédéral a considéré qu'une réduction de loyer de 25 % était adéquate, s'agissant d'une entreprise de placement devant effectuer des entretiens alors qu'étaient en cours des travaux d'armatures métalliques et de pose de

- 21 - parois vitrées, suivie du démontage d'échafaudages (TF 4C.219/2005 du 4 octobre 2005 consid. 2). Dans un arrêt du 31 janvier 2022 (no 39), la Cour de céans a confirmé qu'une baisse de loyer de 3 % était adéquate s'agissant d'une salle de fitness dans laquelle étaient donnés des cours de zumba provoquant des nuisances sonores au-dessus d'un cabinet de cardiologie, eu égard à la fréquence relative des cours de zumba en question (cf. consid. 8). Dans un arrêt du 25 septembre 2017, la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice du canton de Genève (ACJC/1200/2017) a considéré qu'une réduction de 5 % en raison d'un défaut d'isolation phonique correspondait au pourcentage qui avait pu être

retenu par la jurisprudence dans des situations équivalentes, en particulier des bruits liés à la mauvaise isolation phonique de l'immeuble et au défaut de maintien de l'ordre et de la tranquillité (cf. TF 4C.11/2006 du 1er mai 2006) et des nuisances sonores provenant du trafic ferroviaire après la pose de double vitrage (cf. ACJC/1027/2004 du 6 septembre 2004).

E. 6.3

Les premiers juges ont rappelé que les locaux adjacents à ceux loués par l'intimée n'avaient pas ou peu été occupés par un tiers et que c'était en raison des travaux effectués par l'appelante en vue de la relocation de ces surfaces qu'était apparu le défaut concerné, lequel n'avait que peu impacté le travail de l'intimée. Ils ont toutefois retenu qu'une réduction de loyer de 5 % pouvait être accordée à l'intimée.

E. 6.4

En l'espèce, il ne s'agit pas d'un bail à loyer d'habitation mais commercial, de sorte que c'est l'impact du bruit durant les heures de bureau qui doit être examiné. Le mur séparant les divers bureaux du même étage était effectivement mal isolé. Toutefois, l'intimée n'a constaté ce dernier élément qu'au moment où des travaux ont été effectués dans les locaux adjacents en vue de leur relocation, selon ce qui ressort du courriel du 24 novembre 2016 de J. _____ . Dans ce courriel,

- 22 - l'intimée a fait valoir que pouvait survenir un éventuel « dommage de confidentialité », sans toutefois se plaindre du bruit entraîné par lesdits travaux. Elle n'a pas invoqué avoir été concrètement entravée de quelque manière que ce soit dans son activité commerciale, ni avoir été dérangée par le problème d'isolation quand les locaux voisins étaient occupés. Par la suite, elle ne s'est apparemment plus plainte du défaut d'isolation phonique – sauf dans son courriel du 6 juillet 2017 auquel il lui a été répondu que les locaux adjacents étaient inoccupés –, dès lors que la gérance X. _____ ayant repris la gestion de l'immeuble n'a rien trouvé à ce sujet dans son dossier, malgré ses recherches, et que le contraire n'est pas établi. Pour opérer la réduction de loyer de 5 %, les premiers juges ont retenu le manque de confidentialité en lien avec les tâches de la société intimée. Or, durant la période considérée, les locaux adjacents n'ont quasiment pas été occupés et le bruit a été uniquement constaté lors des travaux d'aménagement en vue de la relocation. Au regard des exemples jurisprudentiels rappelés ci-avant, la situation d'espèce ne justifie pas la réduction de 5 % opérée par les premiers juges. Elle ne justifie au demeurant pas non plus une réduction inférieure, dans la mesure où la locataire intimée n'a pas subi d'inconvénients concrets, faute de voisins, l'intéressée invoquant en définitive un dommage hypothétique. Il s'ensuit qu'aucune réduction de loyer ne doit être accordée à l'intimée du fait du défaut d'isolation phonique pour la période 24 novembre 2016 au 25 février 2020. Ce qui précède justifie de réformer les chiffres II à IV du dispositif du jugement en ce sens que le loyer n'est pas réduit de 5 % du 24 novembre 2016 au 25 février 2019, aucune somme n'étant allouée à l'intimée à ce titre, et l'entier de la somme étant déconsigné en faveur de l'appelante.

- 23 - 7.

E. 7

Par courriel du 12 février 2020, la gérance a informé l'intimée qu'une société avait été mandatée pour remédier au problème d'isolation entre les bureaux loués et les surfaces vacantes voisines, intervention qui devait débiter le lendemain et avoir lieu uniquement

depuis les surfaces voisines. Le 25 février 2020, une société de plâtrerie-peinture est intervenue dans le local voisin de celui loué par l'intimée, dans l'entre-sol de l'immeuble litigieux. Elle a procédé à la compensation de l'isolation du plafond, au doublage complet des murs en placoplâtre, ainsi qu'à divers travaux d'adaptation et de fermeture de tous les passages bruyants du local voisin.

E. 7.1

Dans un ultime moyen, l'appelante allègue une violation du principe de disposition en raison du fait que le tribunal a déconsigné les loyers en faveur de l'intimée, alors même que celle-ci n'aurait pris qu'une conclusion tendant au maintien des loyers consignés jusqu'à l'exécution des travaux. De son côté, l'intimée relève que dans la mesure où l'appelante a conclu à la déconsignation en sa faveur de l'ensemble des loyers consignés, elle s'exposait à l'obtention d'une déconsignation partielle.

E. 7.2

L'art. 58 al. 1 CPC prévoit que le tribunal ne peut accorder à une partie ni plus ni autre chose que ce qui est demandé, ni moins que ce qui est reconnu par la partie adverse (ne eat iudex ultra petita partium). Il s'agit là de la conséquence principale de la maxime de disposition, qui est l'expression en procédure du principe de l'autonomie privée. Il appartient aux parties, et à elles seules, de décider si elles veulent initier un procès et ce qu'elles entendent y réclamer ou reconnaître (TF 5A_663/2020, 5A_664/2020 du 2 février 2021 consid. 5.2.1 ; TF 4A_397/2016 du 30 novembre 2016 consid. 2.1 ; TF 4A_627/2015 du 9 juin 2016 consid. 5.2). En d'autres termes, le tribunal est lié par les conclusions prises par les parties (TF 5A_368/2018, TF 5A_394/2018 du 25 avril 2019 consid.

E. 7.3

Le tribunal a relevé que si l'intimée n'avait certes pas pris de conclusion en attribution des loyers consignés, tel n'était pas le cas de l'appelante, de sorte qu'il y avait lieu d'attribuer aux parties les loyers consignés conformément aux prétentions reconnues dans le jugement. Elle n'a toutefois déconsigné en faveur de l'appelante que le montant relatif au défaut d'isolation phonique et a libéré le solde en faveur de l'appelante.

E. 7.4

L'intimée a conclu, dans sa réponse du 14 juillet 2020, au maintien de la consignation des loyers jusqu'à la parfaite exécution des travaux ainsi qu'à une réduction de loyer de 25 % jusqu'à la complète remise en état des défauts. Lors de l'audience du 29 novembre 2021, l'intimée a précisé ses conclusions en ce sens qu'elle souhaitait une remise en état de l'installation existante ou le remplacement de celle-ci et que l'appelante soit condamnée au paiement en sa faveur de la différence de loyer de 25 % pour la période allant du 25 novembre 2016 jusqu'à la complète remise en état du défaut. En tout état de cause, il devait de toute manière être statué sur la déconsignation du loyer en raison de la conclusion de l'appelante et le paiement en lien avec les défauts était une conclusion qui avait également été prise. Par conséquent, il est excessif de voir une violation du principe de disposition dans le règlement opéré par le tribunal, qui devait statuer sur la déconsignation d'une part et sur le montant à allouer d'autre part. Quoiqu'il en soit, le moyen apparaît sans objet, dans la mesure où aucune somme n'est en définitive allouée à l'intimée du fait du défaut d'isolation phonique, de sorte que l'entier de la somme consignée sera libérée en faveur de l'appelante.

E. 8

a) S'agissant de l'installation de climatisation, la société G._____ est intervenue à plusieurs reprises sur le site, à tout le moins les 13, 14 et 15 juin 2018, entre le 27 juin et le 20 août 2018, les 7 et 13 septembre 2018, entre le 20 septembre 2018 et le 8 janvier 2019, les 14 et 18 juin 2019, le 24 septembre 2019 et le 7 janvier 2020, sans parvenir à remédier de manière définitive au défaut affectant le système. Le 24 janvier 2020, à la suite de son intervention du 7 janvier 2020, la société précitée a adressé à la régie un devis détaillé, d'un montant de 8'594 fr. 45 TTC, pour l'installation d'une unité intérieure murale et d'un groupe compresseur, dont la teneur est la suivante : « [...] nous avons constaté que le compresseur comprime le liquide (réfrigérant) d'où la détérioration mécanique expliquée de celui-ci. Au vu de ces éléments, nous n'avons d'autre choix que de vous proposer le remplacement complet de l'installation. Le groupe extérieur (condenseur) ainsi que l'unité intérieure de type ■murale■ (sic) seront disposés en lieu et place des emplacements actuels des équipements existants. Ledit groupe extérieur n'étant pas ■facile d'accès■, un pont roulant devra être posé. Au vu de l'ancienneté de l'installation, les lignes devront probablement être remplacées et non pas seulement ■rincées■. Nous reprendrons les passages

- 8 - existants pour relier les conduites fluidiques en cuivre isolés (sic) entre l'unité intérieure et extérieure. [...] ». Lors de son audition en qualité de témoin à l'audience du 5 février 2021, E._____, technicien au sein de la société G._____, a indiqué qu'il n'avait pas été mandaté pour exécuter les travaux en question. b) La société G._____ est encore intervenue le 23 juin 2020 sur le site. Par courriel du 24 juin 2020, J._____ a fait savoir à la régie que la climatisation avait pu être rallumée, mais que les employés de G._____ ne l'avaient apparemment pas laissée en fonction à leur départ. Le lendemain, la régie a répondu au prénommé qu'elle en avait informé la société et lui avait demandé d'effectuer un contrôle, auquel il fut procédé le même jour. Le 29 juin 2020, la régie revenait vers J._____ dès lors qu'elle avait reçu confirmation du fonctionnement de la climatisation. Elle souhaitait savoir si tel était bien le cas. Le 2 juillet suivant déjà, la régie a informé J._____ qu'elle venait de s'entretenir avec la société G._____ selon laquelle la climatisation présentait un problème de connexion et qu'elle allait contacter un électricien pour remédier à ce défaut. Le 7 juillet 2020, le conseil de l'intimée a rappelé à l'appelante que, malgré de nombreuses interventions, la climatisation ne fonctionnait toujours pas. Il l'a invitée à entreprendre immédiatement toutes les démarches utiles à sa remise en état. La régie a établi deux bons de travail, l'un le 10 juillet 2020, l'autre le 30 juillet 2020, pour que la société G._____ intervienne sur la climatisation qui ne fonctionnait à nouveau plus. Elle a établi un autre bon de travail le 16 septembre 2020, dès lors que l'intimée l'avait informée que la climatisation ne fonctionnait que partiellement et qu'elle ne tenait pas sur la durée. G._____ est à nouveau intervenue le 18 septembre suivant.

- 9 - Le 12 octobre 2020, la société G._____ a adressé à la régie une offre budgétaire portant sur la location de sept climatiseurs mobiles pendant cinq mois selon deux variantes (5'654 fr. 25 ou 5'546 fr. 55), respectivement sur leur achat au prix de 3'715 fr. 65 l'unité. c) Dans un rapport du 24 novembre 2020 (cf. pièce 13 du bordereau du 5 février 2021) commandé par l'appelante, la société d'ingénierie S._____ est parvenue à la conclusion que la mise en place d'une nouvelle installation de rafraîchissement, soit de six unités

intérieures à détente directe et d'une unité extérieure, représenterait un investissement de 353 fr./m², soit un total de 66'180 fr. en déduisant le coût des panneaux solaires.

E. 8.1

Au vu de ce qui précède, l'appel doit être partiellement admis et le jugement entrepris réformé au chiffre I de son dispositif en ce sens qu'il est précisé qu'il s'agira d'installer un système de climatisation correspondant à celui mis en place par le locataire précédent, d'ici au 31 mai 2023. Le jugement entrepris est par ailleurs réformé au chiffre II de son dispositif en ce sens que la réduction de 5 % en raison des défauts d'isolation phonique est supprimée, le chiffre III du dispositif du jugement étant également supprimé. Il est encore réformé au chiffre IV de son dispositif en ce sens que l'entier de la somme consignée est libérée en faveur de l'appelante.

E. 8.2

Aux termes de l'art. 318 al. 3 CPC, si l'instance d'appel statue à nouveau, elle se prononce sur les frais de la première instance. Au vu de l'issue du litige, il se justifie de répartir par moitié les frais judiciaires de première instance, soit 1'595 fr. pour chaque partie, et de compenser les dépens (art. 106 al. 2 CPC). L'intimée devra ainsi verser à l'appelante la somme de 1'595 fr. à titre de restitution partielle d'avance des frais judiciaires de première instance (art. 111 al. 2 CPC).

E. 8.3

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'767 fr. (art. 63 al.1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), seront également répartis par moitié entre les parties, soit 883 fr. 50 pour chacune d'elles (art. 106 al. 2 CPC) ; le sort du litige justifie de compenser les dépens de deuxième instance.

- 27 - L'intimée versera en définitive à l'appelante la somme de 883 fr. 50 à titre de restitution partielle d'avance de frais judiciaires de deuxième instance (art. 111 al. 2 CPC).

E. 9

a) Le 20 novembre 2019, l'intimée a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de [...] d'une requête dirigée contre l'appelante, dont les conclusions étaient les suivantes : « I. La consignation des loyers effectuée par D. _____ auprès de la [...] sur le compte [...] est valable. II. Ordre est donné à la bailleresse, H. _____, de procéder, dans un délai que justice dira, à la réfection des défauts relevés selon correspondance du 13 septembre 2019 portant sur l'installation de la climatisation ainsi que de l'isolation complète des murs séparant les locaux loués par D. _____ d'avec ceux voisins sur le même étage. III. Les loyers demeurent consignés dès et y compris celui de novembre 2019 jusqu'à la parfaite exécution des travaux précités. IV. Il est accordé une réduction de loyer de 25% sur le loyer net dès juin 2017, ce jusqu'à la complète remise en état des défauts » Lors de l'audience qui s'est tenue le 17 décembre 2019 devant la commission de conciliation, l'intimée a modifié sa conclusion IV en ce sens que la réduction de loyer de 25 % devait être octroyée à compter du mois de décembre 2016. La conciliation n'ayant pas abouti, l'autorité préfectorale a rendu une proposition de jugement à laquelle l'intimée a formé opposition.

- 10 - b) Par demande adressée au tribunal le 24 février 2020, l'appelante a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions prises par l'intimée au pied de sa requête du 20 novembre 2019 et à la déconsignation en sa faveur des loyers consignés auprès de la [...].

Par réponse du 14 juillet 2020, l'intimée a conclu, sous suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande, à ce que la consignation des loyers soit déclarée valable, à ce qu'ordre soit donné à l'appelante de procéder à la réfection des défauts relevés selon correspondance du 13 septembre 2019 portant sur l'installation de la climatisation ainsi que sur l'isolation complète des murs séparant les locaux loués d'avec ceux voisins sur le même étage, les loyers demeurant consignés jusqu'à l'exécution des travaux précités et une réduction de loyer de 25 % étant accordée dès le 24 novembre 2016, et ce jusqu'à la complète remise en état des défauts. c) Le tribunal a tenu une première audience le 28 septembre 2020, une deuxième audience le 5 février 2021, lors de laquelle il a procédé à l'audition d'E. _____ en qualité de témoin, et une dernière audience le 29 novembre 2021, lors de laquelle J. _____ a été entendu en qualité de partie. J. _____ a rappelé que les locaux litigieux sont orientés plein sud et a confirmé avoir acheté sept climatiseurs d'appoint en été 2021, dont un placé dans la salle de conférence qui ne disposait pas de système de climatisation propre. Ces climatiseurs étant bruyants et nécessitant de faire passer un tuyau par une fenêtre ouverte, J. _____ a estimé que cette solution n'était pas pleinement satisfaisante dès lors que ses employés étaient souvent au téléphone. A cette dernière audience, l'intimée a précisé ses conclusions en ce sens qu'elle souhaitait une remise en état de l'installation existante ou le remplacement de celle-ci et que l'appelante soit condamnée au

- 11 - paiement en sa faveur de la différence de loyer de 25 % pour la période allant du 25 novembre 2016 jusqu'à la complète remise en état du défaut. En droit : 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 décembre 2008 ; RS 272]), dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse, au dernier état des conclusions, est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Le délai pour l'introduction de l'appel est de trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC). Formé 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 et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable. 2.

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