

**COUR D'APPEL CIVILE**

---

---

Arrêt du 26 février 2021

---

Composition : Mme GIROUD WALTHER, présidente  
Mme Kühnlein et M. Oulevey, juges  
Greffier : M. Magnin

\* \* \* \* \*

**Art. 78 et 83 CPC**

Statuant sur l'appel interjeté par **L.**\_\_\_\_\_, à [...],  
demanderesse, contre le jugement rendu le 25 février 2020 par le Tribunal  
civil de l'arrondissement de Lausanne dans la cause divisant l'appelante  
d'avec **D.**\_\_\_\_\_, à [...], défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal  
cantonal considère :

**En fait :**

**A.** Par jugement du 25 février 2020, le Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, dont les considérants écrits ont été adressés aux parties le 8 juillet 2020, a rejeté la demande déposée le 26 mars 2018 par L.\_\_\_\_\_ (anc. Q.\_\_\_\_\_) à l'encontre de D.\_\_\_\_\_ (I), a mis les frais judiciaires, arrêtés à 8'195 fr., à la charge de L.\_\_\_\_\_ (II), a dit que celle-ci rembourserait à D.\_\_\_\_\_ la somme de 235 fr. versée au titre de son avance de frais (III) et a dit que L.\_\_\_\_\_ (anc. Q.\_\_\_\_\_) devait verser à D.\_\_\_\_\_ la somme de 15'831 fr. 90 à titre de dépens (IV).

En droit, les premiers juges ont en substance relevé que les époux J.\_\_\_\_\_, qui louaient des locaux dans le bâtiment situé sur la parcelle n° [...] de la Commune de [...], dont était à l'époque propriétaire Q.\_\_\_\_\_, avaient sollicité et obtenu, par jugement rendu le 12 juin 2017 par le Tribunal des baux, des réductions de loyer en raison des nuisances subies durant les travaux de chantiers exécutés par la défenderesse, à savoir D.\_\_\_\_\_, sur des immeubles voisins et l'élimination de défauts liés à ces travaux. Ils ont retenu que cette atteinte avait cessé avec la fin des travaux et que la demanderesse, soit L.\_\_\_\_\_, substituée à Q.\_\_\_\_\_, ne pouvait donc agir que par l'action en réparation du dommage causé par les immissions excessives. Selon les premiers juges, sous l'angle des rapports de voisinage, la défenderesse ne se trouvait dans aucun rapport de droit soumis à la législation des baux à loyer avec la demanderesse ou les époux J.\_\_\_\_\_, de sorte que les travaux réalisés par la défenderesse devaient être considérés comme l'exercice licite de son droit de propriété, même si cet exercice avait pu entraîner temporairement des désagréments pour les locataires susmentionnés. Les premiers juges ont cependant relevé que le caractère licite des travaux n'excluait pas une éventuelle indemnisation et qu'il convenait de déterminer si la demanderesse avait apporté la preuve d'immissions excessives, de son préjudice et du lien de causalité. En premier lieu, ils ont indiqué que Q.\_\_\_\_\_ n'avait pas recouru contre le jugement du Tribunal des baux du 12 juin 2017, objet de son préjudice, estimant qu'un tel recours n'avait aucune chance de succès, et que, dans cette mesure, elle

avait choisi de rester passive dans le cadre de ce litige. Ensuite, les premiers juges ont considéré que la demanderesse n'avait pas apporté la preuve de l'existence d'immissions excessives en lien avec le chantier de la défenderesse. Aucun élément ne permettait en effet de déterminer l'intensité de ces nuisances, et donc leur caractère excessif, ni d'établir que celles-ci étaient en lien avec le chantier concerné au moment des faits, deux autres chantiers ayant également cours à cette époque. Dans ces conditions, les premiers juges n'ont pas examiné les questions liées à la prescription de l'action et à la substitution des parties au litige, soulevées par la défenderesse.

**B.** Par acte du 9 septembre 2020, L. \_\_\_\_\_ a formé appel contre ce jugement, en concluant, avec suite de dépens, à sa réforme en ce sens que D. \_\_\_\_\_ soit sa débitrice de la somme de 42'137 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 4 juin 2014, de la somme de 11'927 fr. 65, avec intérêt à 5% l'an dès le 11 janvier 2018 et de la somme de 16'580 fr. avec intérêt à 5% l'an dès le 10 septembre 2020, qu'elle lui doive remboursement de la somme de 8'500 fr. versée au titre de son avance de frais judiciaires et qu'elle soit sa débitrice de la somme de 15'831 fr. 90 à titre de dépens de première instance.

Par lettre du 4 décembre 2020, la Juge déléguée de la Cour de céans a informé les parties que la cause était gardée à juger, qu'il n'y aurait pas d'autre échange d'écritures et qu'aucun fait ou moyen de preuve nouveau ne serait pris en compte.

**C.** La Cour d'appel civile retient les faits pertinents suivants, sur la base du jugement attaqué complété par les pièces du dossier :

**1.** Q. \_\_\_\_\_ est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de [...] depuis le [...], dont le but est [...]. [...] et [...], tous deux au bénéfice de la signature individuelle, en sont les administrateurs. Le siège de la société se situe à [...].

L.\_\_\_\_\_ est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de [...] depuis le [...], dont le but est [...]. [...], au bénéfice de la signature individuelle, en est l'administrateur président et [...], au bénéfice de la signature collective à deux, en est le directeur. Le siège de la société se situe à [...].

La société [...] SA, dont la raison sociale a été modifiée le [...] en D.\_\_\_\_\_, est une société anonyme inscrite au Registre du commerce du canton de [...] depuis le [...], dont le but est [...]. [...], au bénéfice de la signature individuelle, en est l'administrateur. Depuis le [...], le siège de la société se situe à [...]. Il se trouvait à [...] au moment de l'ouverture de la présente procédure.

**2.** Du 26 février 2002 au 31 juillet 2019, Q.\_\_\_\_\_ était propriétaire de l'immeuble n° [...] de la Commune de [...], sis [...].

Selon un extrait du Registre foncier, L.\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de cette parcelle en lieu et place de la société Q.\_\_\_\_\_ le 31 juillet 2019.

**3.** a) Le périmètre situé sur la Commune de [...] entre la rue des [...], la [...], la rue des [...] et [...] est réglementé par le plan partiel d'affectation « [...] » (ci-après : le PPA), lequel a été adopté [...] par le Conseil d'Etat du canton de Vaud. Il régit également en substance la restructuration des anciennes parcelles [...] (ci-après : [...]), constituées notamment des parcelles n° [...] de la Commune de [...].

En remplacement des anciens bâtiments [...], le PPA prévoit la possibilité de réaliser plusieurs bâtiments à affectation mixte, divisés en quatre [...], à savoir les [...] [...] (parcelles n° [...] et [...]), [...] (parcelles n° [...] et [...]), ainsi que [...] (parcelles n° [...] et [...]).

b) Tant le quartier [...] « [...] » que l'immeuble n° [...] se situent en plein centre de la Commune de [...], [...], soit dans un milieu dense et urbain.

c) Le bâtiment se situant sur la parcelle n° [...] est localisé à l'extrême nord du quartier [...] [...].

d) La façade nord de [...], se situe à environ 220 mètres (da) de la façade sud du bâtiment sis sur la parcelle n° [...], propriété de L.\_\_\_\_\_ et, par conséquent, de la boulangerie des époux J.\_\_\_\_\_. S'agissant de la façade nord des [...], elle se situe respectivement à 145 et 67 mètres (db et dc) de la façade sud du bâtiment sis sur la parcelle n° [...]. Enfin, la façade sud du bâtiment de L.\_\_\_\_\_ se situe à environ 7 mètres (dd) de la façade nord de [...]. Les plans de situation suivants illustrent ce qui précède :

da)

db)

dc)

dd)

**4.** Par contrat de bail du 31 mai 2002, remplaçant un contrat de bail qui avait pris effet au 1<sup>er</sup> novembre 1981, Q.\_\_\_\_\_ a loué aux époux [...] et [...] J.\_\_\_\_\_, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment sis sur la parcelle n°[...], une boulangerie avec des locaux accessoires, ainsi qu'un appartement de 5,5 pièces, dont le loyer initial total était fixé à 3'305 fr. nets par mois. A la suite d'une hausse de loyer, ce dernier a été fixé à 3'397 fr. nets par mois dès le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

A la suite de la suppression de la place de parc, le loyer a été réduit mensuellement de 70 fr. dès le 1<sup>er</sup> février 2010, soit à 3'327 fr. nets par mois.

**5.** a) Dans le cadre de la promotion du quartier [...], D.\_\_\_\_\_ a, en qualité de promettant-acquéreur, déposé un projet de construction d'un bâtiment sur [...], principalement à usage d'habitation de [...] appartements et [...] places de parc. L'enquête publique a été ouverte du [...].

[...], D.\_\_\_\_\_ a mis à l'enquête publique un projet de réalisation de bâtiments à usage mixte, principalement à usage d'habitation de [...] appartements et un parking souterrain de [...] places, sur les [...].

[...], D.\_\_\_\_\_ a mis à l'enquête publique, en qualité de propriétaire, un projet de réalisation d'un bâtiment à usage mixte sur [...], principalement à usage d'habitation de [...] appartements et de stationnement souterrain de [...] places.

b) Les représentants de Q.\_\_\_\_\_ n'ont formulé aucune opposition dans le cadre des procédures de mise à l'enquête publique précitées, de sorte que D.\_\_\_\_\_ a obtenu trois permis de construire, à savoir le permis de construire n° [...] du [...], relatif au projet de [...], le permis de construire n° [...], relatif au projet des [...], et le permis de construire n° [...], relatif au projet de [...].

**6.** Entre 2008 et 2013, D.\_\_\_\_\_ a réalisé les travaux relatifs aux projets précités.

Les travaux de [...] ont été réalisés de [...]. Les chantiers de démolition, de terrassement et de dépollution relatifs à [...] se sont déroulés de [...]. La construction du bâtiment de [...] a débuté officiellement [...]. Ce chantier a impliqué l'utilisation d'une centrale à

béton, ainsi que de deux grues. Enfin, les forages sur cet [...] ont débuté le [...], pendant une période de 6 semaines environ.

Les travaux de [...] se sont chevauchés avec ceux des [...], qui ont débuté [...] par la démolition [...], laquelle s'est terminée [...], suivie par la dépollution du terrain, jusqu'aux environs [...]. Les travaux de terrassement des [...] ont duré [...]. Les forages relatifs aux deux [...] précités ont commencé avec une première foreuse le [...], puis une seconde à partir [...]. Une troisième a suivi dès [...], pour finir avec une quatrième foreuse dès le [...]. Les deux constructions des bâtiments des [...] ont nécessité chacune le montage d'une grue et d'une centrale à béton.

Les travaux de [...] ont, quant à eux, débuté le [...] et se sont terminés au [...]. La démolition du bâtiment existant a duré environ trois semaines et le terrassement du terrain a débuté en [...]. Ce chantier a nécessité [...] forages qui ont eu lieu de [...] et du [...]. Les derniers terrassements ont été achevés à la fin du mois de [...], sous réserve d'une ultime intervention qui a eu lieu le [...] s'agissant des fosses d'ascenseurs. Deux grues ont été nécessaires à la réalisation des travaux sur cet [...], la première a été montée le [...], puis la seconde à la fin du mois de mars 2011. Une bétonnière a en outre été installée le [...] et a été démontée au début du mois de [...]. Enfin, les échafaudages des deux bâtiments de [...] ont été démontés au mois [...].

**7.** La gestion et le suivi du chantier des [...] [...] » ont été soumis au contrôle de l'inspecteur des chantiers du district de [...], ainsi qu'aux services de la Commune de [...]. Les représentants de la direction des travaux de D.\_\_\_\_\_ ont suivi les recommandations et directives qui leur avaient été données, notamment en matière de nuisances de chantier.

**8.** Les travaux précités, dont D.\_\_\_\_\_ a été le maître d'ouvrage, n'ont pas représenté le seul chantier sur la Commune de [...] durant la période susmentionnée. En effet, outre celui [...], deux autres chantiers

ont eu lieu simultanément durant cette période dans le quartier [...] et de l'immeuble situé sur la parcelle n° [...].

[...], la Municipalité de [...] a, en qualité de maître d'ouvrage, procédé à divers travaux à la rue [...], ainsi qu'à [...]. Ils ont consisté en plusieurs lourdes interventions en-dessus et en-dessous de la [...], notamment dans le but de remplacer des conduites d'eau, de gaz et d'électricité. En outre, la Municipalité de [...] a également procédé à une mise en séparatif du quartier [...], entre les mois [...].

Un chantier de réfection de la façade d'un bâtiment s'est également tenu à [...], à [...]. Ces travaux ont duré du [...].

**9.** a) Le 13 mai 2014, les époux J.\_\_\_\_\_ ont déposé auprès de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de la Riviera-Pays d'Enhaut (ci-après : la commission de conciliation) une requête, dans laquelle ils ont demandé une réduction de loyer pour les nuisances subies durant les travaux des chantiers exécutés par D.\_\_\_\_\_, d'une part, et l'élimination de défauts liés au passage entre l'immeuble n° [...] et les bâtiments [...], d'autre part.

b) Par courrier du 3 juin 2014, Q.\_\_\_\_\_ a informé la commission de conciliation qu'elle entendait dénoncer l'instance à la société à l'origine du chantier, soit D.\_\_\_\_\_, dans le cadre du litige qui l'opposait aux époux J.\_\_\_\_\_. Dans son courrier, elle a notamment précisé ce qui suit : « Les conclusions en réduction de loyer que sollicitent les requérants se fondent principalement sur les nuisances du chantier conduit par [...] au [...] ». En outre, elle a également mentionné l'élément suivant : « En l'espèce, Q.\_\_\_\_\_ considère que si elle était condamnée à supporter une réduction de loyer en raison des nuisances provoquées par le chantier de [...], elle pourrait se retourner contre elle sur la base de l'article 679a CC. ».

c) Par lettre du 4 juin 2014, D.\_\_\_\_\_ a estimé qu'une dénonciation d'instance à son encontre n'était pas possible, en raison du

fait que cette dernière n'avait aucune relation quelconque de bail avec Q.\_\_\_\_\_ ou les époux J.\_\_\_\_\_. Elle a ajouté que, selon la doctrine, « lorsqu'un locataire demande une réduction de loyer en raison des nuisances provenant d'un chantier voisin, le bailleur assigné ne peut pas appeler en cause ledit voisin dans la mesure où la prétention contre ce dernier n'appartient pas au domaine du bail mais résulterait de rapports de voisinage ». En outre, elle a rappelé à la commission de conciliation que, dans le cadre d'un précédent litige qui avait été soumis à son autorité et qui concernait également Q.\_\_\_\_\_, cette autorité avait décidé de renoncer à convoquer la défenderesse, parce qu'il n'y avait aucun lien contractuel entre cette dernière et les parties en cause.

Dans un courrier du 10 juin 2014, D.\_\_\_\_\_ a confirmé refuser de participer à la procédure.

d) Le 23 juin 2014, la commission de conciliation a tenu une audience, en présence des époux J.\_\_\_\_\_ et de Q.\_\_\_\_\_. La conciliation a été tentée, mais n'a pas abouti. L'autorisation de procéder a été adressée aux époux J.\_\_\_\_\_ le 30 juin 2014.

Par demande du 28 juillet 2014, les époux J.\_\_\_\_\_ ont ouvert action devant le Tribunal des baux. Le 19 décembre 2014, Q.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse, dans laquelle elle a conclu au rejet de cette demande.

Par jugement du 12 juin 2017, dont la motivation a été adressée aux parties le 1<sup>er</sup> décembre 2017, le Tribunal des baux a admis la réduction du loyer requise par les époux J.\_\_\_\_\_, en substance, en raison des nuisances excessives causées par le chantier des [...], qui avaient, selon le tribunal, compte tenu de leur intensité et de leur durée, dépassé le seuil de tolérance admis en milieu urbain.

Les époux J.\_\_\_\_\_ ont bénéficié des réductions de loyer suivantes :

- 15% du 1<sup>er</sup> juin 2008 au 31 décembre 2009 sur un loyer de 3'397 fr. ;
- 25% du 1<sup>er</sup> au 31 janvier 2010 sur un loyer de 3'397 fr. ;
- 25% du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 31 mars 2013 sur un loyer de 3'327 francs.

Ces réductions représentent la somme totale de 42'137 fr. 20, ce qui correspond à 9'681 fr. 45 pour la première période, 849 fr. 25 pour la deuxième et 31'606 fr. 50 pour la troisième. Un intérêt moratoire de 5% l'an court en outre sur cette somme à compter du 4 juin 2014, soit le lendemain du courrier par lequel Q.\_\_\_\_\_ a informé la commission de conciliation qu'elle entendait dénoncer l'instance à D.\_\_\_\_\_.

Le Tribunal des baux a en outre condamné Q.\_\_\_\_\_ à supporter les frais judiciaires de la cause à concurrence de 5'475 fr., à rembourser les avances de frais versées par les époux J.\_\_\_\_\_ s'élevant à 4'805 fr., ainsi qu'au versement de la somme de 6'300 fr. à titre de dépens.

Q.\_\_\_\_\_ n'a pas recouru contre le jugement rendu le 12 juin 2017 par le Tribunal des baux.

**10.** Par déclaration du 6 décembre 2017, D.\_\_\_\_\_ a renoncé, jusqu'au 31 décembre 2018, à se prévaloir de la prescription à l'encontre de Q.\_\_\_\_\_, pour sa prétention tendant à ce qu'elle soit relevée de toute condamnation qui pourrait être prononcée par le Tribunal des baux dans la cause précitée introduite par les époux J.\_\_\_\_\_.

**11.** Dans le cadre d'une autre procédure opposant des locataires à D.\_\_\_\_\_ pour les mêmes motifs que ceux faisant l'objet de la présente cause, une expertise judiciaire a été mise en œuvre. Le 29 octobre 2015, [...] Sàrl a déposé son rapport d'expertise, dont il ressort notamment les éléments suivants relatifs aux travaux concernant le chantier [...].

Le rapport relève que plusieurs chantiers ont eu lieu simultanément dans le quartier en question durant la même période. La ville de [...] a mis en place un système de séparatif, a créé un trottoir et a procédé à une réfection de la chaussée sur la rue [...]. Le rapport mentionne en outre que, selon un appel téléphonique avec l'inspecteur des chantiers et mandataire [...], le chantier des [...] s'était bien déroulé et celui-ci n'avait pas de remarque particulière à formuler. Selon cet intervenant, il n'y avait rien à redire sur le développement du chantier, à l'exception de quelques remarques mineures, et les ouvrages réalisés par D. \_\_\_\_\_ s'étaient déroulés « selon les règles de l'art avec un impact contenu et minimum pour le voisinage ». A sa connaissance, il n'y avait par ailleurs pas eu de plainte de riverains ou de commerçants au sujet des travaux. De plus, le chantier était clôturé par des barrières de type [...] avec une toile fixée sur toute la clôture, laissant passer le bruit mais retenant une partie de la poussière. Le rapport indique, s'agissant du bruit, de la poussière, ainsi que des nuisances en général, qu'il est faux de dire que les nuisances causées au voisinage ont été tout aussi immédiates que considérables. En revanche, il retient que le chantier de réfection de la façade du bâtiment de [...], qui ne concerne pas les chantiers de D. \_\_\_\_\_, a provoqué des nuisances causées au voisinage, de manière immédiate et considérable. Il ressort également du rapport d'expertise que les surfaces ont systématiquement été humidifiées.

**12.** Dans le cadre de la présente cause, [...], [...], [...] ]. \_\_\_\_\_ et [...] ont été entendus en qualité de témoins. Leurs déclarations sont notamment les suivantes.

[...], domiciliée à [...], à [...], a confirmé que les travaux avaient causé des bruits importants. Elle a également confirmé que le bruit causé par la démolition des dalles en béton qui composaient [...] avait résonné dans tout le quartier. Interrogée sur la situation de l'immeuble [...], elle a confirmé que ses occupants avaient senti des vibrations pendant les travaux de forage et d'excavation, en précisant qu'il s'agissait bien de l'immeuble où se trouvait la boulangerie des époux

J.\_\_\_\_\_. Elle a encore indiqué que la démolition des bâtiments avait été très dérangeante.

[...], domicilié à la rue des [...], à [...], soit à environ 150 mètres au nord du chantier des [...] (étant précisé que deux immeubles séparent le chantier de son bâtiment), a confirmé que plusieurs foreuses avaient été utilisées durant les travaux, ainsi qu'une centrale à béton, sans toutefois pouvoir quantifier le nombre de forages qui avaient été exécutés. Le témoin a confirmé qu'il y avait eu du bruit pendant les heures de chantier, sans avoir cependant remarqué plus de bruit que sur n'importe quel autre chantier. Il a précisé que le bruit lui avait paru normal. Le témoin a également indiqué qu'il avait ressenti des vibrations jusqu'à son immeuble lors des travaux de forage et d'excavation. Il a enfin expliqué qu'il avait été un peu moins dérangé par la démolition des bâtiments, mais qu'il paraissait logique de dire qu'il l'aurait été s'il avait habité l'immeuble de la boulangerie des époux J.\_\_\_\_\_.

[...] J.\_\_\_\_\_, propriétaire de la boulangerie J.\_\_\_\_\_ sise à [...], à [...], a confirmé qu'il y avait eu plusieurs forages très profonds lors du chantier en question. Elle a affirmé que des chalumeaux avaient été utilisés car les [...] contenaient beaucoup de ferraille et qu'une perforatrice d'une grande puissance avait été utilisée pour démolir la dalle en béton [...], résonnant dans tout le quartier. Elle a confirmé que la pose de palplanches avait été nécessaire dans la [...] et que cela concernait le chantier de D.\_\_\_\_\_ et non celui de la commune. Elle a ajouté que des odeurs de goudron avaient été perceptibles lorsque l'étanchéité des toits avait été faite et a confirmé que la démolition des bâtiments avait été très dérangeante.

[...], architecte ayant été en charge d'établir le rapport d'expertise précité, a été entendu en qualité de témoin dans le cadre de la présente cause. Il a expliqué qu'en humidifiant les surfaces lors de la phase de démolition, la poussière avait été contenue du mieux qu'elle pouvait l'être, étant précisé que pour le gros œuvre et le second œuvre il n'y avait pas eu de poussière. Il a expliqué que, selon lui, le chantier avait

été mené selon les règles de l'art et que les nuisances, la poussière, ainsi que le bruit avaient été contenus au strict minimum, en précisant que les nuisances sonores n'avaient eu lieu que de jour. Le témoin a confirmé que le chantier de réfection de la façade du bâtiment de [...] avait provoqué des nuisances causées au voisinage « toute aussi immédiates que considérables » et que ce chantier ne pouvait pas être comparé à celui des [...]. Il a encore souligné que les nuisances ne venaient pas uniquement de ces travaux, car trois chantiers étaient en cours durant cette période. Le témoin a encore indiqué que c'était le chantier de la Commune de [...] qui avait pu générer d'autres fermetures de routes que les deux fermetures de 1,5 jour en lien avec le chantier des [...].

**13.** Le 10 janvier 2018, Q.\_\_\_\_\_ a déposé une requête de conciliation. Une audience de conciliation s'est tenue en date du 21 mars 2018, à l'issue de laquelle cette société s'est vu délivrer une autorisation de procéder par le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, la conciliation entre les parties n'ayant pas abouti.

**14.** a) Par demande du 26 mars 2018, adressée au Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne, Q.\_\_\_\_\_ a pris, avec suite de frais et dépens, les conclusions suivantes :

« I.- D.\_\_\_\_\_ est débitrice de [...] de la somme de Fr. 42'137.- avec intérêts à 5% l'an du 4 juin 2014.

II.- D.\_\_\_\_\_ est débitrice et doit immédiat paiement à Q.\_\_\_\_\_ de la somme de Fr. 11'927.65 avec intérêts à 5% l'an du 11 janvier 2018. ».

b) Par réponse du 2 juillet 2018, D.\_\_\_\_\_ a conclu, avec suite de dépens, au rejet des conclusions formulées dans cette demande.

c) Par courrier du 16 août 2018, Q.\_\_\_\_\_ a requis du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne qu'il tranche, dans une décision partielle, la question de savoir si le jugement du Tribunal des baux du 12 juin 2017 était opposable ou non à D.\_\_\_\_\_.

d) Le 24 octobre 2018, Q.\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations, ainsi qu'une réplique.

e) Par courrier du 29 octobre 2018, D.\_\_\_\_\_ a informé le Président du tribunal de première instance qu'il partait du principe que les suites de la procédure seraient discutées lors l'audience du 30 octobre 2018. Il a en outre précisé qu'il n'avait pas été prévu que la partie adverse puisse déposer un second échange d'écritures et qu'il s'opposait, par conséquent, au dépôt de l'écriture précitée.

f) Une audience d'instruction et de premières plaidoiries s'est tenue devant le Président du Tribunal civil le 30 octobre 2018, à laquelle ont comparu les représentants des parties, assistés de leur conseil respectif. A cette occasion, les parties ont en particulier renoncé à faire trancher la question de l'opposabilité éventuelle du jugement du Tribunal des baux du 12 juin 2017.

g) Par courrier du 13 décembre 2018, Q.\_\_\_\_\_ a déposé une réplique.

Le 28 février 2019, D.\_\_\_\_\_ a déposé une duplique.

En date du 12 mai 2019, Q.\_\_\_\_\_ a déposé des déterminations.

h) Après une seconde audience d'instruction et de premières plaidoiries tenue le 21 mai 2019, le Président du Tribunal civil a tenu une audience d'auditions de témoins en date du 14 octobre 2019, à laquelle les conseils respectifs des parties se sont présentés sans leur mandantes. D'entrée de cause, le conseil de Q.\_\_\_\_\_ a produit un bordereau de pièces, dans lequel apparaît un extrait du Registre foncier attestant que L.\_\_\_\_\_ est devenue propriétaire de la parcelle n° [...] en lieu et place de Q.\_\_\_\_\_ le 31 juillet 2019. D.\_\_\_\_\_ a sollicité un délai au 21 octobre 2019 pour se déterminer sur le changement de partie demanderesse. Les parties ont en outre convenu qu'elles déposeraient des plaidoiries écrites d'ici au 2 décembre 2019.

i) Par courrier du 21 octobre 2019, D.\_\_\_\_\_ a confirmé qu'elle n'avait pas de détermination à faire valoir à l'encontre du changement de la partie demanderesse, laissant en outre la requête de la partie adverse à l'appréciation du tribunal.

Par lettre du 24 octobre 2019, le Président du Tribunal civil a informé les parties qu'il accédait à la requête de changement de la partie demanderesse, L.\_\_\_\_\_ étant ainsi substituée à Q.\_\_\_\_\_ dans le cadre du présent litige.

j) Les 2 et 17 décembre 2019, les parties ont déposé leurs plaidoiries écrites et leurs plaidoiries écrites complémentaires respectives. A l'appui de ses plaidoiries écrites complémentaires, L.\_\_\_\_\_ a produit une cession de créance de la part de Q.\_\_\_\_\_.

k) Par courrier du 19 décembre 2019, D.\_\_\_\_\_ a requis que la cession de créance, datée du 12 décembre 2019 et produite par L.\_\_\_\_\_ en annexe à son écriture du 17 décembre 2019, soit retranchée. Il a invoqué la tardiveté de la production de la pièce et, par conséquent, le fait que cette dernière n'était pas opérante dans le cadre de la présente procédure.

l) Par courrier du 30 décembre 2019, le Président du Tribunal civil a informé les parties que la production de la cession de créance du 12 décembre 2019 posait problème. Il a expliqué aux parties qu'il conviendrait de relier cette cession de créance à des allégués, qu'il comprenait être des *novas*.

Par lettre du 9 janvier 2020, L.\_\_\_\_\_ a informé le Président du Tribunal civil que la cession de créance avait été versée au dossier « pour autant que besoin », mais qu'afin de « faciliter les choses », il la retirait.

m) Le 18 février 2020, le Président du Tribunal civil a rendu son jugement sous la forme d'un dispositif. La motivation du jugement a été adressée pour notification aux parties le 8 juillet 2020.

## **En droit :**

### **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 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l'art. 236 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l'autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC). Ecrit et motivé, il doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

**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 portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

**2.** L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les références citées) et vérifie si le premier juge pouvait admettre les faits qu'il a retenus (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1 ; TF 4A\_238/2015 du 22 septembre 2015 consid. 2.2).

### **3.**

**3.1** Dans un premier moyen, l'appelante fait valoir que le jugement rendu le 12 juin 2017 par le Tribunal des baux serait opposable à l'intimée. Elle expose à cet égard que la demanderesse d'alors avait dénoncé l'instance à l'intimée par courrier du 3 juin 2014 et que celle-ci avait refusé de participer à cette procédure, estimant qu'une telle dénonciation n'était pas possible. L'appelante, se fondant sur un avis doctrinal, considère pour sa part que l'argument soutenu à l'époque par l'intimée n'était valable que pour l'appel en cause et non pour la dénonciation d'instance.

### **3.2**

**3.2.1** L'art. 78 al. 1 CPC prévoit qu'une partie peut dénoncer l'instance à un tiers lorsqu'elle estime, pour le cas où elle succomberait, qu'elle pourrait faire valoir des prétentions contre lui ou être l'objet de prétentions de sa part.

Cette disposition légale permet aux parties à un procès, qui souhaitent pouvoir invoquer le jugement à rendre envers un tiers, de signaler à celui-ci l'existence du procès, le tiers ayant alors la possibilité de participer à ce dernier (Halvy, Commentaire romand, Code de procédure civile, 2<sup>e</sup> éd., Bâle 2019, n. 1 ad. Art. 78 CPC). La dénonciation d'instance peut avoir lieu en tout temps (Halvy, op. cit., n. 7 ad. art 78 CPC ; qui cite le Message relatif au Code de procédure civile suisse [ci-après : le Message], FF 2006, p. 6897) et le dénonçant et le dénoncé n'ont pas à établir qu'ils ont un intérêt juridique à la dénonciation de l'instance ; la dénonciation par une partie au procès suffit à légitimer la participation du dénoncé (Message, FF 2006, p. 6897). La déclaration de dénonciation doit être adressée au tribunal, qui la notifiera au tiers ; le tribunal n'a pas à vérifier le bien-fondé de la dénonciation. Le dénoncé a la faculté de prendre part au procès ; il n'en a pas l'obligation. Si le dénoncé refuse d'intervenir ou ne donne pas suite à la dénonciation, le procès suit son cours (Hohl, Procédure civile, Tome I, 2<sup>e</sup> éd., Berne 2016, n. 1044 p. 173).

**3.2.2** Les effets de la dénonciation d'instance, que le dénoncé y ait donné suite ou s'y soit refusé, sont réglés à l'art. 80 CPC, lequel renvoie à

l'application par analogie de l'art. 77 CPC. Ainsi, d'une part, le dénoncé qui accepte la dénonciation du litige ne reconnaît pas l'existence de la prétention que le dénonçant pourrait exercer contre lui en cas d'issue défavorable de ce premier procès (ATF 120 III 143 consid. 4b) et, d'autre part, le jugement rendu entre les parties principales, soit entre le dénonçant et sa partie adverse, n'est pas directement opposable au dénoncé. Le règlement des rapports juridiques entre le dénonçant et le dénoncé doit faire l'objet d'un procès subséquent (ATF 120 III 143 consid. 4b). Le jugement rendu entre le dénonçant et sa partie adverse est toutefois opposable au dénoncé en ce sens qu'il aura valeur de moyen de preuve dans le procès subséquent entre le dénonçant et le dénoncé : le dénoncé ne sera alors pas admis à faire valoir des moyens qui eussent conduit à une issue favorable du premier procès (ATF 90 II 404, JdT 1965 I 354), et cela que la dénonciation ait été acceptée ou refusée par lui (ATF 120 III 143 consid. 4b), si les conditions cumulatives suivantes sont remplies (ATF 120 III 143 consid. 3b ; ATF 114 Ia 93, JdT 1988 I 371 consid. Ib ; ATF 100 II 24, JdT 1975 I 67 consid. 1c ; ATF 90 II 404, JdT 1965 I 354 consid. Ib) : le dénoncé était obligé de soutenir le dénonçant, soit en vertu d'une disposition légale expresse (art. 193, 237, 259f et 288 CO [loi fédérale complétant le Code civil suisse du 30 mars 1911 ; RS 220] ; 208 al. 2 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]), soit, dans tous les cas d'actions en garantie ou en dommages-intérêts, lorsque le dénoncé était obligé de soutenir le dénonçant en vertu d'un rapport juridique ou en vertu des règles de la bonne foi (Hohl, op. cit., nn. 1055-1058 p. 175).

Il apparaît nécessaire de renouveler la dénonciation d'instance après l'ouverture de la procédure au fond lorsque le dénoncé n'a pas d'autre moyen de prendre connaissance de l'ouverture de l'action au fond (Morf, ZPO Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2<sup>e</sup> éd. révisée, Zurich 2015, n. 4 ad art. 78 CPC).

**3.3** En l'espèce, par requête du 13 mai 2014, [...] J.\_\_\_\_\_ ont saisi la commission de conciliation pour demander des réductions de loyer à Q.\_\_\_\_\_ pour les nuisances qu'ils ont subies durant le chantier des [...] et l'élimination des défauts liés à celui-ci. Par courrier du 3 juin 2014,

Q.\_\_\_\_\_ a informé la commission de conciliation qu'elle entendait dénoncer l'instance à l'intimée, dès lors qu'elle était à l'origine du chantier précité. Interpellée, l'intimée a répondu une première fois, par lettre du 4 juin 2014, qu'une dénonciation d'instance à son encontre n'était pas possible, dans la mesure où, en substance, elle n'avait aucune relation de bail avec Q.\_\_\_\_\_ ou les époux J.\_\_\_\_\_, puis une seconde fois, par un courrier du 10 juin 2014, dans lequel elle confirmait qu'elle refusait de participer à cette procédure. Ensuite, la conciliation a été tentée à l'audience qui s'est tenue entre Q.\_\_\_\_\_ et les époux J.\_\_\_\_\_, mais celle-ci n'a pas abouti, si bien que ces derniers se sont vu délivrer une autorisation de procéder en date du 30 juin 2014. Le 28 juillet 2014, les locataires ont saisi le Tribunal des baux d'une demande tendant à la réduction de leur loyer et Q.\_\_\_\_\_ a déposé une réponse le 19 décembre 2014. Le Tribunal des baux a ensuite rendu son jugement le 12 juin 2017, étant précisé qu'aucun recours n'a été déposé contre celui-ci.

Au vu des éléments qui précèdent, on relève qu'il ne ressort pas de la présente procédure que l'autorisation de procéder du 30 juin 2014 a été communiquée à l'intimée. En outre, Q.\_\_\_\_\_ n'a pas renouvelé sa requête de dénonciation d'instance à l'intimée après le dépôt par les époux J.\_\_\_\_\_ de leur demande du 28 juillet 2014. Ainsi, force est de constater que l'intimée, s'il est vrai qu'elle savait qu'une requête de conciliation avait été déposée, n'avait aucun moyen de savoir, d'une part, que la conciliation entre Q.\_\_\_\_\_ et les époux J.\_\_\_\_\_ n'avait pas abouti et, d'autre part, qu'une procédure au fond avait été engagée devant le Tribunal des baux et avait conduit au jugement du 12 juin 2017. Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu d'admettre que le dispositif de ce jugement ou les considérants de celui-ci sont opposables à l'intimée.

**4.** L'appelante fait ensuite valoir que le jugement du Tribunal des baux du 12 juin 2017 a retenu que le chantier des [...] avait causé des nuisances excessives ayant justifié des réductions de loyer pour les époux J.\_\_\_\_\_ et que les dommages-intérêts demandés par celle-ci devraient correspondre au montant global des réductions de loyers octroyées aux intéressés par le Tribunal des baux, augmenté des frais, honoraires et

déboursés ayant été nécessaires pour faire valoir ses droits en justice. Ainsi, dans la mesure où, selon l'appelante, ce jugement serait opposable à l'intimée, elle serait légitimée à agir contre elle en dommages-intérêts pour un tel montant.

En l'espèce, l'argumentaire de l'appelante tombe à faux, dès lors que la Cour de céans a considéré, à l'instar des premiers juges, que le jugement du 12 juin 2017 n'était pas opposable à l'intimée. Par ailleurs, l'appelante ne plaide pas, à titre subsidiaire, les motifs pour lesquels l'appréciation des premiers juges sur la question de la nature excessive des nuisances devrait être invalidée. L'appel devrait donc déjà être rejeté pour ce motif.

## **5.**

**5.1** L'appelante rappelle que Q.\_\_\_\_\_ était propriétaire de l'immeuble sis à l'avenue de [...], à [...], dans lequel les époux J.\_\_\_\_\_ louaient des locaux, et qu'elle le lui a vendu au cours de la procédure, selon le Registre foncier, le 31 juillet 2019. Elle ajoute qu'elle a requis qu'elle soit substituée à Q.\_\_\_\_\_ dans le cadre de la présente procédure, qu'il y avait une volonté conjointe en ce sens entre elle et cette société, que l'autorité de première instance a accédé à cette requête et que la position prise par l'intimée sur ce point n'a aucune incidence.

**5.2** Selon l'art. 83 al. 1 CPC, lorsque l'objet litigieux est aliéné en cours d'instance, l'acquéreur peut reprendre le procès en lieu et place de la partie qui se retire.

La substitution de partie ne s'opère pas automatiquement, mais dépend de la volonté conjointe de l'acquéreur et de la partie au litige qui a perdu la légitimation, lesquels ont ainsi un droit – sans y être obligés – à opérer cette substitution. L'expression de cette volonté, qui doit émaner conjointement du substituant et du substitué, n'est pas soumise à une exigence de forme particulière, pourvu qu'elle soit explicitement formulée à l'intention du tribunal, ce qui se fera en principe par écrit. A supposer que la partie ayant acquis la légitimation refuse d'entrer dans le

procès en lieu et place du plaideur duquel il la tient, le procès se continuera entre les parties initiales (Jeandin, Commentaire romand, op. cit., n. 13 ad art. 83 CPC).

Il convient de distinguer scrupuleusement la titularité du droit et le droit d'agir en justice, lesquels ne vont pas nécessairement de pair. Ainsi, le titulaire du droit peut être dépourvu du droit d'agir. Par exemple lorsque le titulaire d'un droit réel objet d'un procès le cède en tout ou partie à un tiers en cours d'instance, ce tiers peut reprendre la place de l'aliénateur au procès mais la substitution n'est pas automatique (JdT 2014 III 13). Il faut alors, comme on l'a vu, qu'il y ait expression d'une volonté de substitution, qui doit émaner conjointement du substituant et du substitué (CACI 1<sup>er</sup> février 2016/70 et l'auteur cité). De même, l'application de l'art. 83 al. 1 CPC peut notamment s'envisager en cas d'aliénation du fonds servant par son propriétaire alors que ce dernier défend à une action concernant une servitude foncière ou un passage nécessaire (Jeandin, op. cit., n. 10 ad art. 83 CPC). A l'inverse, celui qui détient le droit d'agir peut ne pas être titulaire du droit de fond. Ainsi, la cession volontaire de la qualité pour agir, sans cession de créance, n'est pas admissible (ATF 137 III 193 consid. 3.2).

**5.3** En l'espèce, l'appelante fait valoir contre l'intimée des dommages-intérêts qui découleraient soit d'une action en responsabilité contre le propriétaire au sens de l'art. 679 CC, soit d'une action en dommages-intérêts pour immissions excessives selon l'art. 683 CC. Elle ne conteste pas avoir acquis le fonds litigieux après la fin des nuisances alléguées. En l'occurrence, tel est manifestement le cas puisque les nuisances découlant du chantier des « [...] » ont pris fin dans le courant de l'année 2013 et que l'appelante est devenue propriétaire de la parcelle n° [...] de la Commune de [...] le 31 juillet 2019. On relève également que le jugement rendu le 12 juin 2017 par le Tribunal des baux est intervenu bien avant l'aliénation de cet immeuble, de sorte que l'appelante ne saurait se prévaloir d'une quelconque titularité de droit en rapport avec le droit du bail. L'appelante estime détenir un droit à des dommages-intérêts parce qu'elle s'est substituée, en cours de procès, à l'aliénateur du fonds,

Q.\_\_\_\_\_. Il est exact que lors d'une audience d'audition de témoins, qui s'est tenue le 14 octobre 2019, D.\_\_\_\_\_ a été informée de la vente précitée et a sollicité un délai pour se déterminer. Cette dernière y a toutefois renoncé et le Président du Tribunal civil a dès lors, par courrier du 24 octobre 2019, informé les parties que la partie demanderesse L.\_\_\_\_\_ était substituée à Q.\_\_\_\_\_ dans le cadre de la procédure en cours. A ce stade, l'appelante n'est pas en mesure de se prévaloir valablement du fait que l'aliénateur lui a cédé sa créance contre l'intimée. Elle a certes produit, en première instance, une cession de créance à l'appui de ses plaidoiries écrites complémentaires du 17 décembre 2019. Cependant, la recevabilité de ce document posant problème, elle a décidé de le retirer le 9 janvier 2020, de sorte que celui-ci ne peut être pris en compte dans le cadre de la présente procédure. Dans ces conditions, comme cela a été rappelé ci-dessus, à défaut de cession de créance, l'appelante bénéficie uniquement de la qualité pour faire valoir en justice en son propre nom le droit de Q.\_\_\_\_\_, mais pas de la titularité du droit de fond, à savoir la titularité du droit à l'obtention de dommages-intérêts de la part de l'intimée. Elle ne saurait donc se prévaloir valablement de dommages-intérêts contre l'intimée. Le fait que la substitution de partie découle d'une volonté conjointe de l'appelante et de Q.\_\_\_\_\_ n'y change rien. De plus, le courrier adressé par le Président du Tribunal civil le 24 octobre 2019 n'est pas de nature à pallier l'absence de légitimation de l'appelante.

Pour ce motif également, la demande en paiement de dommages-intérêts de l'appelante doit être rejetée.

**6.** Au regard des considérants qui précèdent, il n'y a pas lieu d'examiner les moyens de l'appelante en lien avec la question de la prescription et de la quotité du dommage.

**7.** En définitive, l'appel, manifestement infondé, doit être rejeté selon l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'700 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimée n'ayant pas été invitée à se déterminer, il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,  
la Cour d'appel civile  
prononce :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais de deuxième instance, arrêtés à 1'700 fr. (mille sept cents francs), sont mis à la charge de l'appelante L.\_\_\_\_\_.
- IV.** L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

Le greffier :

Du

Le présent arrêt, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à :

- Me Denis Sulliger, avocat (pour L.\_\_\_\_\_),
- Me Pierre-Alexandre Schlaeppli, avocat (pour D.\_\_\_\_\_),

et communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- M. le Président du Tribunal civil de l'arrondissement de Lausanne.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral ; RS 173.110), le cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Le greffier :