

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 13 mars 2024

Composition : Mme CRITTIN DAYEN, présidente
M. Oulevey et Mme Cherpillod, juges
Greffière : Mme Schwendi

**Art. 29 al. 2 Cst. ; 8 CC ; 256 al. 1, 257f al. 3, 259a al. 1 let. a et b,
259d, 269d al. 1 et 3 CO**

Statuant sur l'appel interjeté par **B.**_____, à [...], contre le jugement rendu le 27 avril 2023 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **P.**_____, à [...], la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 avril 2023, dont les motifs ont été notifiés le 14 août 2023 à B._____, le Tribunal des baux (ci-après : les premiers juges, l'autorité précédente ou le tribunal) a dit que la résiliation de bail signifiée par ladite société à P._____ le 9 septembre 2022 pour le 31 octobre 2022, relative à l'appartement de deux pièces situé au premier étage de l'immeuble sis [...], et à la place de parc sise à la même adresse, était inefficace (I), a dit que le loyer mensuel net dû par P._____ pour l'appartement précité, qu'elle louait à B._____, était réduit de 5 %, soit de 34 fr. 30, du 1^{er} décembre 2021 au 8 septembre 2022, et de 10 %, soit de 68 fr. 60, à compter du 9 septembre 2022 et jusqu'à élimination des défauts, à savoir la réparation des trois plaques de cuisson défectueuses et la restitution à P._____ de la possibilité d'utiliser la buanderie de l'immeuble et ses machines par la recharge de sa carte-lessive (II), a dit que par conséquent, B._____ devait immédiat paiement à P._____ de la somme de 848 fr. 35, à titre de parts de loyers perçues en trop entre le 1^{er} décembre 2021 et le 30 avril 2023 (III), a dit que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et a dit que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont en substance retenu que le congé donné par B._____ à P._____, valable quant à la forme, était inefficace faute d'avertissement préalable. S'agissant des défauts invoqués par P._____, les premiers juges ont retenu qu'en refusant de réparer les plaques de cuisson de la susmentionnée, respectivement en interdisant à celle-ci d'accéder à la buanderie commune de l'immeuble, B._____ l'avait empêchée d'user de la chose louée conformément à son but et que, partant, la locataire était en droit d'en exiger la remise en état, respectivement de demander une réduction proportionnelle de son loyer. L'autorité précédente a au surplus retenu que B._____ aurait dû faire usage d'une formule officielle afin d'empêcher P._____ d'accéder à la buanderie.

B. Par acte du 14 septembre 2023, B._____ (ci-après : l'appelante) a interjeté appel de ce jugement en concluant, avec suite de frais et dépens, principalement à sa réforme, dans le sens d'une suppression des chiffres II et III de son dispositif, le jugement demeurant inchangé pour le surplus. A titre subsidiaire, elle a conclu à l'annulation du jugement et au renvoi de la cause au tribunal pour nouvelle instruction et décision.

A l'appui de son acte, elle a requis la production d'une attestation d'assurance responsabilité civile en mains de P._____ (ci-après : l'intimée), subsidiairement en mains de son assureur responsabilité civile.

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

1. **a)** Le 4 novembre 2010, l'appelante, en qualité de bailleresse, et l'intimée, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail portant sur un logement subventionné de deux pièces, avec jardin et place de parc non couverte, situé au premier étage de l'immeuble sis [...].

Le bail relatif à l'appartement a été conclu pour un loyer mensuel net de 548 fr. et pour une durée initiale allant du 1^{er} décembre 2010 au 31 mai 2011, le contrat se renouvelant ensuite aux mêmes conditions pour une année sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.

b) Au terme de la subvention cantonale et communale, les parties ont signé, le 28 mars 2022, un nouveau bail relatif au même objet prévoyant un loyer mensuel net de 686 fr. pour l'appartement. Ce bail a été conclu pour une durée initiale allant du 1^{er} juillet 2022 au 30 septembre 2023, le contrat se renouvelant ensuite aux mêmes conditions

pour une année sauf avis de résiliation donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance et ainsi de suite d'année en année.

2. L'immeuble comprenant l'appartement précité bénéficie de deux buanderies, dont les machines à laver et sécher le linge à disposition des locataires fonctionnent au moyen d'un système de lecteur de cartes rechargeables.

Selon le bail précité, diverses annexes font partie intégrante du contrat, en particulier un document intitulé « règlement de maison ». A son chiffre 11.17, intitulé « UTILISATION DE LA BUANDERIE », le règlement prévoit notamment qu'en cas de non-respect par le locataire des consignes d'utilisation de la buanderie, celui-ci s'expose à d'éventuelles sanctions, tel le refus de recharger la carte-lessive.

3. a) Par courrier du 27 mai 2014, l'appelante a notamment indiqué à l'intimée avoir constaté, lors d'un récent passage dans le bâtiment, que celle-ci avait adopté un comportement contraire aux règles de l'immeuble - soit avoir construit devant sa terrasse une rangée de dalles de béton et avoir donné à la façade de l'immeuble un aspect esthétique déplorable et de casernement - lequel n'avait été approuvé ni par la gérance ni par la propriétaire. Elle a donc sommé l'intimée de cesser ce comportement, faute de quoi elle se verrait contrainte de résilier son bail « pour modification de la chose louée sans accord du propriétaire ».

b) Par courrier du 18 novembre 2014, l'appelante a sommé l'intimée de respecter les lieux et les règles d'usage de la buanderie, en lui indiquant notamment ce qui suit :

« C'est la deuxième fois cette année (réf. 27 mai 2014) que nous devons intervenir pour vous remettre à l'ordre suite à l'inobservation du règlement de maison, cette fois-ci dans le cadre de la buanderie. Une buanderie remise à l'utilisateur suivant dans un état déplorable de saleté, la personne qui vous a suivi a dû nettoyer le local et les machines avant son utilisation. Vous êtes sommée à [sic] respecter les lieux, notamment [l]es

règles d'usage [...] ».

4. a) Par courriel du 1^{er} décembre 2021 envoyé à 11 h 02 par l'intermédiaire de sa fille, l'intimée a informé l'appelante que trois de ses plaques de cuisson dysfonctionnaient, que la plaque restante ne chauffait pas bien ou très peu, et que les portes de son frigidaire et de son bac congélateur se fermaient mal. Elle a requis de l'appelante qu'elle procède à la réparation de ces éléments.

b) Par retour de courriel du même jour, envoyé à 11 h 43, l'appelante a répondu en ces termes : « [l]es anomalies qui *[sic]* vous *[sic]* signalés *[sic]* relèvent du locataire et non du propriétaire, [v]euillez donc téléphoner au service après-vente (entretien) des marque *[sic]* respectives des appareils ».

Par courriel du 2 décembre 2021 envoyé à 8 h 53, l'appelante a confirmé à l'intimée qu'il lui revenait, respectivement à son assurance ménage, de prendre en charge les frais de réparation des défauts annoncés, étant donné que ceux-ci étaient dus « à la mauvaise utilisation ou l'utilisation accidentelle » des plaques de cuisson.

5. a) Une pétition datée du 5 septembre 2022 et signée par huit locataires de l'immeuble en cause a été adressée à l'appelante. Par ce document, les signataires se sont plaints du fait que l'intimée adoptait « des comportements allant à l'encontre des clauses du bail et du règlement de maison » depuis trois ans, notamment en faisant un usage disproportionné de la buanderie et en n'en respectant pas le planning.

Entendu en qualité de témoin par le tribunal, [...] concierge de l'immeuble, a notamment déclaré avoir rédigé et envoyé une pétition à la gérance à la suite de plaintes de locataires concernant essentiellement l'utilisation de la buanderie par l'intimée. Ils s'étaient en particulier plaints du non-respect des jours de lavage et de l'absence de nettoyage des locaux par l'intéressée, ainsi que du fait que celle-ci enlevait le filtre de la machine à laver, ce qui engendrait une vidange de la pompe et aurait fait

tomber la machine en panne à deux reprises.

b) L'accès à la buanderie a été interdit à l'intimée par le biais du retrait de sa carte-lessive au moment où celle-ci l'a déposée en vue de sa recharge. Le témoin précité a déclaré à ce propos qu'il n'y avait plus de problème depuis que l'intimée n'avait plus accès aux machines à laver.

6. Le 9 septembre 2022, l'appelante a résilié le bail à loyer la liant à l'intimée au moyen d'une formule officielle idoine, avec effet au 31 octobre 2022. Le congé a été donné pour « violation des statuts de la [...] (Résiliation selon art. 257f al. 3 et 4 CO - devoir de diligence) ». A l'appui de sa résiliation, l'appelante s'est référée, sous la rubrique « Motifs », à une lettre du 8 septembre 2022, dont le contenu faisait référence au comportement de l'intimée au sein de l'immeuble, ainsi qu'aux doléances élevées à son encontre par les locataires de l'immeuble, notamment en lien avec son manque d'égards envers les autres usagers de la buanderie.

7. Selon une facture du 21 septembre 2019 - faisant suite à un devis de réparation établi le 14 septembre 2022 à l'attention de l'appelante, l'entreprise [...] est intervenue en raison d'une panne de l'un des lave-linges de l'immeuble, notamment en raison d'un défaut venant de la pompe de vidange.

8. Par courrier recommandé du 13 octobre 2022, l'intimée s'est une nouvelle fois plainte auprès de l'appelante des défauts affectant son appartement - en particulier le dysfonctionnement de ses plaques de cuisson. Au pied de sa lettre, l'intimée a exposé qu'aucune réparation n'avait encore été effectuée à ce jour, et ce depuis son courriel du 1^{er} décembre 2021. Elle a donc réitéré son souhait que l'appelante remédie aux défauts invoqués.

9. a) Par requête du 30 septembre 2022, l'intimée a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Jura-Nord vaudois (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête de conciliation dirigée contre l'appelante et tendant à l'annulation du congé du 9 septembre 2022, à la prolongation du bail ainsi qu'à la facilité de départ.

b) La Commission de conciliation a tenu audience le 18 octobre 2022. Le 25 novembre suivant, elle a adressé aux parties une proposition de jugement déclarant nulle la résiliation de bail datée du 9 septembre 2022 et rejetant toutes autres ou plus amples conclusions. L'appelante y a formé opposition le 19 décembre 2022. Partant, le 23 décembre suivant, la Commission de conciliation a délivré une autorisation de procéder à l'appelante.

c) Par acte du 24 janvier 2023, l'appelante a saisi l'autorité précédente d'une demande dirigée contre l'intimée en concluant, en substance et avec suite de frais et dépens, au constat de la validité de la résiliation du bail, à la libération des locaux par l'intimée et à ce qu'aucune prolongation du bail ne soit accordée.

d) Dans sa réponse du 31 mars 2023, l'intimée a conclu, avec suite de frais et dépens, principalement à ce que la résiliation de bail du 9 septembre 2022 soit déclarée nulle, respectivement inefficace, subsidiairement à ce que la résiliation soit annulée et plus subsidiairement encore à ce qu'une prolongation du bail de quatre ans lui soit accordée. A titre reconventionnel, elle a conclu à une diminution de loyer de 10 %, dès le 1^{er} décembre 2021 et ce jusqu'à élimination complète des défauts signalés.

e) Dans ses déterminations du 24 avril 2023, l'appelante a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles précitées et a requis la production par l'intimée d'une attestation de couverture d'assurance responsabilité civile pour le mois de décembre 2021.

f) Le 27 avril 2023, l'autorité précédente a tenu une audience au cours de laquelle le concierge de l'immeuble et deux locataires ont été entendus en qualité de témoins. A l'audience, l'appelante a renouvelé sa réquisition tendant à ce que l'intimée produise une attestation de couverture d'assurance responsabilité civile. Dite réquisition a été rejetée sur le siège par le tribunal.

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).

L'appel doit être introduit auprès de l'instance d'appel, soit auprès de la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979 ; BLV 173.01]), dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

1.2 Formé en temps utile par une partie qui dispose d'un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC) et portant sur des conclusions patrimoniales qui, capitalisées (art. 92 al. 2 CPC), sont supérieures à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou 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 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_215/2017 du 15 janvier 2019 consid. 3.4).

Sous réserve des vices manifestes, l'application du droit d'office ne signifie pas que l'autorité d'appel doive étendre son examen à des moyens qui n'ont pas été soulevés dans l'acte d'appel. Elle doit en principe se limiter aux griefs motivés contenus dans cet acte et dirigés contre la décision de première instance ; l'acte d'appel fixe aussi 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).

L'appel, écrit et motivé, doit être introduit dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 CPC). Pour satisfaire à son obligation de motivation de l'appel prévue par l'art. 311 al. 1 CPC, l'appelant doit démontrer le caractère erroné de la motivation de la décision attaquée et son argumentation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 141 III 569 consid. 2.3.3 ; ATF 138 III 374 consid. 4.3.1).

3.

3.1 Dans un premier grief, l'appelante reproche à l'autorité précédente d'avoir accordé à l'intimée une réduction de 5 % de son loyer depuis que celle-ci a été privée de la possibilité d'utiliser la buanderie de l'immeuble, en procédant par le biais du refus de la régie de recharger sa carte lessive.

3.1.1 En premier lieu, l'appelante, se fondant sur l'ATF 125 III 231 consid. 3b, fait valoir que le tribunal a retenu à tort que la bailleuse aurait dû notifier une formule officielle à l'intimée afin de l'empêcher d'accéder à la buanderie. Elle considère que l'art. 269d al. 3 CO - qui prescrit l'usage d'une telle formule - serait applicable uniquement en cas de modification unilatérale du contrat pouvant fausser le rapport d'échange entre les prestations réciproques des parties et ayant pour conséquence « l'examen de l'éventuel caractère abusif du loyer de l'objet restant ». L'appelante soutient donc qu'elle aurait procédé dans les formes à la privation de sa prestation - soit l'usage de la buanderie par l'intimée dans le cas d'espèce - et considère que le montant du loyer de l'appartement à la suite de la suppression de cette prestation ne serait, dans tous les cas, pas abusif.

3.1.2 Les premiers juges ont retenu que l'appelante avait interdit l'accès à la buanderie à l'intimée, à tout le moins à compter du 9 septembre 2022, et ceci en lui confisquant sa carte lessive au moment de la recharge. Ils ont considéré qu'une telle action constituait une diminution des prestations et, partant, une modification unilatérale du contrat au détriment du locataire au sens de l'art. 269d al. 3 CO. Ils ont encore relevé que, malgré le manque d'égard de l'intimée envers les autres usages de buanderie, l'appelante aurait dû - pour empêcher l'accès à ce local par l'intimée - procéder au moyen d'une formule officielle.

3.1.3 En vertu de l'art. 269d CO, le bailleur peut en tout temps majorer le loyer pour le prochain terme de résiliation. L'avis de majoration du loyer, avec indication des motifs, doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation et être effectué au moyen d'une formule agréée par le canton (al. 1). Les majorations de loyer sont nulles lorsqu'elles ne sont pas notifiées au moyen de la formule officielle, lorsque les motifs ne sont pas indiqués ou encore lorsqu'elles sont assorties d'une résiliation ou d'une menace de résiliation (al. 2). Les al. 1 et 2 sont aussi applicables lorsque le bailleur envisage d'apporter unilatéralement au contrat d'autres modifications au détriment du

locataire, par exemple en diminuant ses prestations ou en introduisant de nouveaux frais accessoires (al. 3).

Selon la jurisprudence, l'art. 269d CO prescrit une forme écrite qualifiée qui s'étend à la motivation de la modification annoncée. Les motifs doivent être précis ; ils doivent permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la modification de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non (ATF 137 III 362 consid. 3.2.1 ; ATF 121 III 6 consid. 3a ; ATF 117 II 458 consid. 2a et TF 4A_409/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.1). Le champ d'application de l'art. 269d al. 3 CO est large (TF 4A_227/2017 du 5 septembre 2017 consid. 4.2.2.1). Le Tribunal fédéral, reprenant la doctrine, a ainsi estimé que les changements visés par l'art. 269d al. 3 CO incluaient également le retrait des droits d'usage pour les pièces généralement accessibles aux locataires de l'immeuble, telles que les buanderies ou les caves à vélos (ATF 125 III 231 consid. 3a et la doctrine citée).

L'art. 19 OBLF (ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux du 9 mai 1990 ; RS 221.213.11) exige que la formule destinée à communiquer au locataire la modification unilatérale du contrat contienne notamment la désignation des prétentions, la date de leur entrée en vigueur, les motifs précis justifiant ces prétentions (al. 1 let. b), ainsi que les conditions légales dans lesquelles le locataire peut contester le bien-fondé de la prétention et encore la liste des autorités de conciliation existant dans le canton et leur compétence à raison du lieu (al. 1 let. c).

3.1.4 Il résulte de ce qui précède que l'appelante, pour priver l'intimée de l'usage de la buanderie de l'immeuble, aurait dû, à tout le moins, procéder à l'aide de la formule officielle prévue par l'art. 269d al. 1 CO, ce qu'elle n'a pas fait, violant ainsi cette disposition. Le fait de prévoir dans le règlement de maison que l'appelante pourrait notamment refuser, en cas de mauvais usage de la buanderie, de recharger la carte lessive des locataires ne permet pas à l'appelante de déroger à une telle exigence

formelle. On ne saurait en conséquence suivre l'appelante lorsqu'elle soutient avoir interdit à l'intimée l'accès de la buanderie dans les formes requises. L'appelante fait une lecture erronée de la jurisprudence fédérale, en particulier de l'ATF 125 III 231 qu'elle invoque à l'appui de son grief ; en effet, cette jurisprudence indique que lorsque la modification contractuelle a été notifiée au locataire par l'intermédiaire du formulaire idoine, cela ouvre au précité le droit d'invoquer - dans le cadre de la procédure en contestation et à la suite de la modification en question - que le loyer est abusif. En l'occurrence, faute d'avoir été notifiée à l'aide du formulaire requis par la loi, la modification litigieuse n'est pas valable. C'est dire que la question de savoir si, après une modification - valable - du contrat, un locataire est en droit de contester le loyer, au motif qu'il est abusif, ne se pose pas. Ce sont au contraire uniquement les règles en matière de défaut qui s'appliquent.

Mal fondé, le grief est rejeté.

3.2

3.2.1 L'appelante considère en outre qu'aucune réduction de loyer ne doit être accordée à l'intimée, faute pour l'interdiction d'accès à la buanderie de constituer un défaut de la chose louée. Selon l'appelante, à supposer que l'usage d'une formule officielle ait été nécessaire dans le cas d'espèce - rendant ainsi nul le retrait d'accès à la buanderie - l'octroi d'une réduction de loyer devrait dans tous les cas être nié. Elle considère en effet qu'une telle réduction serait inéquitable au regard du fait que le comportement adopté par l'intimée est à l'origine de l'interdiction d'accès à la buanderie qu'elle s'est vu infligé.

3.2.2 Le tribunal a en substance retenu que l'appelante avait manifestement restreint l'usage de la chose louée en diminuant ses prestations et, par conséquent, qu'une telle action était constitutive d'un défaut qualifié de moyenne importance donnant droit à une réduction de loyer de 5 %, soit 34 fr. 30, dès le 9 septembre 2022 jusqu'à l'élimination du défaut.

3.2.3 Aux termes de l'art. 259a al. 1 let. a et b CO, lorsqu'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 notamment exiger du bailleur la remise en état de celle-ci, ainsi qu'une réduction proportionnelle du loyer.

En vertu de 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 ce jusqu'à l'élimination de ce dernier.

Faute de définition légale, la notion de défaut doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée, au sens de l'art. 256 al. 1 CO ; elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu. Il y a ainsi défaut lorsque l'état réel de la chose diverge de l'état convenu, c'est-à-dire lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou lorsqu'elle ne présente pas une qualité sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2 et les réf. citées ; TF 4A_411/2020 du 9 février 2021 consid. 3.1.1 et 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, l'âge et le type de la construction, ainsi que le montant du loyer (ATF 135 III 345 précité consid. 3.3 ; TF 4A_395/2017 du 11 octobre 2018 consid. 5.2).

Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut 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. La réduction du loyer vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties. En principe, la valeur objective de la chose avec le défaut est comparée à sa valeur objective sans le défaut, et le loyer est réduit dans la même proportion. Ce calcul proportionnel n'est cependant pas toujours aisé, notamment en présence d'un défaut de moyenne importance ; il peut alors être remplacé par une appréciation en équité, fondée sur l'expérience générale de la vie, le bon sens et la casuistique (ATF 130 III 504 précité consid. 4.1 ; TF 4A_130/2018 précité consid. 4). 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_127/2022 du 28 juin 2022 consid. 6.1.1 ; TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1 ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1).

Selon la jurisprudence fédérale, pour qu'une réduction de loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins. Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise. La jurisprudence admet de descendre à 2 %, s'il s'agit d'une atteinte permanente (ATF 135 III 345 précité consid. 3.2 ; TF 4D_54/2015 du 23 février 2016 consid. 3.1).

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 objective de l'objet sans défaut ; elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (ATF 142 III 557

consid. 8.3.4, JdT 2017 II 367 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1 ; ATF 126 III 388 consid. 11c). En principe, il convient de procéder 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'est pas toujours aisé, notamment lorsque le défaut est de moyenne importance. Il est alors 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 précité consid. 4.1 ; TF 4A_130/2018 précité consid. 4).

A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a admis une réduction de 2 % pour un défaut esthétique, soit une moquette endommagée à l'entrée d'un immeuble qui n'avait pas été changée malgré les demandes répétées des locataires (TF 4D_54/2015 précité consid. 3.1 et réf. cit.). Une réduction de loyer de 5 % a été admise par la jurisprudence vaudoise pour des cas de traces de moisissures sur un mur, d'un four inutilisable, de défaut d'accès motorisé à l'entrée d'une école privée, de bruit et d'odeur causés par les usagers d'un centre de formation qui fumaient durant les pauses au pied de l'immeuble (CACI 19 août 2020 2020/443 consid. 6.2 et réf. cit.).

La réduction de loyer est due dès que le bailleur a connaissance du défaut et jusqu'à ce qu'il y remédie (Lachat, Le droit du bail, Lausanne 2019, p. 311 ; Aubert, op cit., n. 15 ad art. 259d CO ; Commentaire SVIT, Le droit suisse du bail à loyer, Lausanne 2011, précité, n. 11 ad art. 259d CO).

3.2.4 Il découle de ce qui précède que le refus par l'appelante de laisser l'intimée accéder et utiliser la buanderie de l'immeuble correspond bel et bien à un défaut de la chose louée qu'elle a elle-même créé. Le prétendu comportement préalable de l'intimée sur ce point n'y change rien. En effet, conformément à la loi, un tel comportement peut permettre au bailleur - moyennant le respect de conditions strictes - de résilier le

contrat (art. 257f al. 3 CO) et non de refuser de fournir – alors qu'un plein loyer reste dû – certaines prestations ou encore de modifier d'une telle manière, soit partiellement et sans respecter des exigences formelles, le contrat de bail. De même, on ne saurait suivre l'appelante lorsqu'elle indique qu'en raison du « bas loyer » et des prétendues « violations répétées » de ses obligations par l'intimée, il n'était pas abusif d'exiger de celle-ci « qu'elle n'accède plus à la buanderie et qu'elle acquiert en contrepartie pour son propre compte un lave-linge et un sèche-linge à son domicile ». Un tel changement unilatéral du contrat de bail, fût-il supportable pour l'intimée qui vit dans un appartement de 65 m² et dont les revenus – de l'aveu même de l'appelante – seraient « minimales », n'est pas acceptable. Il est de surcroît inadmissible de compenser, sans autre forme, un prétendu comportement de l'intimée par un retrait de prestations dues par l'appelante.

Dans de telles conditions, la question n'est pas de savoir si le loyer dont s'acquitte l'intimée est abusif – au regard des prestations encore fournies par l'appelante – mais bien celle de savoir à quel taux de réduction de loyer la privation de l'utilisation de la buanderie – contraire au contrat de bail – correspondrait.

A cet égard, l'appelante invoque encore le comportement préalable de l'intimée, respectivement les critiques formulées par ses voisins à son encontre. Or, on l'a vu, un tel comportement n'est pas de nature à s'opposer à une réduction de loyer – *a fortiori* du seul fait d'un défaut causé ici par l'appelante elle-même. Celle-ci invoque également le fait que le comportement de l'intimée aurait engendré de nombreux frais qui lui auraient coûté, selon ses dires, « plusieurs milliers de francs ». Cependant, de telles circonstances ne ressortent aucunement de la décision entreprise. Par ailleurs, l'appelante n'a formulé aucun grief de constatation inexacte des faits sur ce point, en indiquant notamment quelle pièce au dossier aurait permis d'établir non seulement des pannes mais également que celles-ci aient impliqué pour l'appelante un engagement financier particulier, ce qui ne va pas nécessairement de pair. Le fait est partant irrecevable, au demeurant non établi.

Faute de tout autre grief contre l'appréciation de l'autorité précédente, celle-ci, convainquant, pourra ici être reprise (cf. TF 5A_503/2018 du 25 septembre 2018 consid. 6.3). Partant, la réduction du loyer de 5 %, octroyée au titre de privation de l'usage de la buanderie au détriment de l'intimée, est confirmée et le grief rejeté.

4.

4.1 L'appelante reproche encore à l'autorité précédente d'avoir accordé une réduction du loyer de 5 % à l'intimée en raison du fait que celle-ci était privée de trois plaques de cuisson sur quatre, ce depuis près de deux ans.

A l'appui de son moyen, l'appelante soutient avoir fait intervenir immédiatement le concierge de l'immeuble ainsi qu'un électricien, qui auraient tous deux constaté que le défaut résultait d'un mauvais usage du matériel par l'intimée. Selon les intéressés, la locataire aurait laissé les plaques de cuisson allumées à vide durant un grand laps de temps, créant ainsi une surchauffe du système. Ces éléments auraient été annoncés dans le courrier que l'appelante a adressé à l'intimée en date du 1^{er} décembre 2021.

4.2 Les premiers juges ont en substance retenu qu'en refusant de réparer les plaques de cuisson de l'intimée ou, à tout le moins, en refusant de donner suite au défaut annoncé – en faisant par exemple intervenir un technicien –, l'appelante avait empêché l'intimée d'user de la chose louée conformément au contrat. Partant, ils ont retenu qu'en l'absence de la preuve que l'intimée était à l'origine du défaut, celle-ci était en droit d'exiger de l'appelante la remise en état des plaques de cuisson.

Les premiers juges ont relevé que l'appelante était au courant du problème lié aux plaques de cuisson depuis le 1^{er} décembre 2021, de sorte que la réduction de loyer a été réclamée à juste titre par l'intimée à compter de cette date. Cette réduction a été évaluée à hauteur de 5 %,

soit 34 fr. 30, à compter du 1^{er} décembre 2021 et ce jusqu'à l'élimination des défauts, à savoir la réparation des plaques de cuisson défectueuses.

4.3 En l'espèce, la pièce 9 produite par l'appelante en première instance, dont l'intéressée se prévaut à l'appui de son moyen, contient trois courriels. Le premier, daté du 1^{er} décembre 2021, à 11 h 02, est adressé à l'appelante par la fille de l'intimée afin de lui faire part de certains défauts affectant l'appartement de sa mère. Le second est un courriel daté du même jour, à 11 h 43, par lequel l'appelante a répondu à la précitée, sans autre indication, en ces termes : « les anomalies qui vous signalés (sic) relèvent du locataire et non du propriétaire ». L'appelante a encore confirmé ce fait par courriel du 2 décembre 2021, à 8 h 53, en indiquant au surplus les éléments suivants : « les anomalies ressortent de la mauvaise utilisation ou l'utilisation accidentelle, donc couvertes en principe par votre assurance au surplus par le locataire ».

Un tel échange de courriels ne permet en rien d'étayer l'argumentation de l'appelante, selon laquelle le défaut serait dû à la mauvaise utilisation ou de l'utilisation accidentelle des plaques de cuisson par l'intimée. Au contraire, il s'agit ici d'une pure affirmation de la gérance. On voit en effet mal que celle-ci – étant donné le court laps de temps entre l'annonce (soit le courriel envoyé à 11 h 02) et la réponse qui a suivie (envoyée quant à elle à 11 h 43) – ait fait intervenir un technicien entre temps ou qu'elle ait pu examiner les plaques de cuisson et ait pu en déduire – de manière probante – que la manière dont l'intimée avait utiliser les plaques était manifestement la cause de leur état défectueux. Cela n'est ni probant, ni même vraisemblable.

L'appelante invoque également les éléments suivants : « le moteur fonctionnait parfaitement et il n'est rapporté aucune panne en ce qui concerne le four. Dans de telles conditions, seule une mauvaise utilisation par la locataire peut engendrer la panne des plaques de cuisson ». Cela étant, l'appelante ne se réfère à aucun élément au dossier établissant les premiers faits, qu'elle se contente de simplement alléguer. Ils sont ainsi irrecevables.

Pour le surplus, le dernier fait n'est pas établi : une panne du système peut résulter notamment de l'usure liée au temps, ce qui ne saurait être mis à la charge du locataire.

Dans ces conditions et faute d'autre élément probant, on ne saurait retenir que le défaut des plaques de cuisson aurait été causé par l'intimée. Au surplus, il ne s'agit clairement pas d'un défaut mineur que l'on pourrait mettre à la charge de l'intimée (sur cette notion cf. ATF 135 III 345 consid. 3.2), celle-ci était donc en droit de réclamer une réduction du loyer jusqu'à réparation du défaut conformément à l'art. 259a al. 1 let. b CO.

4.4 L'appelante fait toutefois valoir que s'il fallait par impossible considérer que le défaut ne résultait pas du fait de l'intimée, il faudrait dans tous les cas admettre qu'aucune réduction de loyer ne se justifie compte tenu de la restriction minimale que constitue le défaut en cause.

L'appelante soutient en particulier que, dans la mesure où l'intimée vit seule et que l'une des quatre plaques de cuisson fonctionne, elle ne serait pas « totalement entravée » dans l'utilisation de la cuisinière de l'appartement, de sorte qu'il ne se justifierait pas de lui accorder une réduction de loyer.

4.5 En l'espèce, l'intimée ne dispose plus, depuis le mois de décembre 2021 au moins, que d'une plaque de cuisson – sur les quatre mises à disposition avec l'objet loué – afin de cuisiner des plats chauds pour elle-même, respectivement pour les personnes qu'elle choisit d'inviter chez elle. En équité, un tel défaut correspond à une réduction de 5 % au moins de l'usage de la chose louée, puisque l'intimée n'est plus en mesure de se préparer convenablement à manger, ce qui ouvre le droit à une réduction du loyer. Faute d'autre grief soulevé par l'appelante, la réduction prononcée à hauteur de 5 % par l'autorité précédente – dont la quotité n'est pas critiquée en tant que telle – apparaît équitable et sera également ici confirmée.

5.

5.1 L'appelante voit enfin une violation de son droit d'être entendue dans le fait pour les premiers juges d'avoir refusé d'ordonner à l'intimée de produire une attestation d'assurance responsabilité civile pour le mois de décembre 2021. Elle requiert l'administration de cette pièce en appel.

5.2 Compris comme l'un des aspects de la notion générale de procès équitable ancrée à l'art. 29 Cst., le droit d'être entendu consacré par l'art. 29 al. 2 Cst. englobe notamment le droit pour l'intéressé de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant sa situation juridique, mais également le droit à la preuve. Celui-ci, qui se déduit également de l'art. 8 CC et trouve une consécration expresse à l'art. 152 CPC (ATF 143 III 297 précité consid. 9.3.2 ; TF 5A_793/2020 du 24 février 2021 consid. 4.1), implique que toute personne a droit, pour établir un fait pertinent contesté, de faire administrer les moyens de preuve adéquats, pour autant qu'ils aient été proposés régulièrement et en temps utile (ATF 144 II 427 consid. 3.1 ; ATF 143 III 297 précité consid. 9.3.2). Le droit à la preuve n'est en revanche pas mis en cause lorsque le juge, par une appréciation anticipée, arrive à la conclusion que la mesure requise n'apporterait pas la preuve attendue, ou ne modifierait pas la conviction acquise sur la base des preuves déjà recueillies (ATF 146 III 73 consid. 5.2.2 ; ATF 145 I 167 consid. 4.1 ; TF 5A_926/2021 du 19 mai 2022, consid. 4.1.1).

5.3 Dans leur décision, les premiers juges ont retenu que la question d'une telle couverture d'assurance ne constituait pas un fait pertinent afin de statuer sur les conclusions des parties concernant le défaut présenté par les plaques de cuisson et ont donc rejeté la réquisition de pièce formulée par l'appelante.

5.4 En l'espèce, la pièce dont la production est requise par l'appelante est sans pertinence, dès lors que la question de savoir si

l'intimée a ou non contracté une assurance responsabilité civile n'a aucun impact sur les obligations de l'appelante en matière de bail à loyer. Le refus d'ordonner la production de cette pièce ne viole par conséquent pas le droit d'être entendue de l'appelante. A cet égard, pourtant représentée par une régie ainsi que par un conseil lors de la procédure de première instance, l'appelante a confondu deux choses, le fait pour un locataire de devoir disposer d'une assurance responsabilité civile et celui pour lui de devoir prendre un dommage à sa charge. Or, le premier n'implique aucunement le deuxième, tout comme cela est le cas dans la présente cause.

6. Au vu de ce qui précède, l'appel, manifestement mal fondé, doit être rejeté en application de l'art. 312 al. 1 *in fine* CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 766 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), doivent être mis à la charge de l'appelante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et qui en a déjà fait l'avance.

Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens de deuxième instance, l'intimée n'ayant pas été invitée à procéder.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile
p r o n o n c e :

- I. L'appel est rejeté.
- II. Le jugement est confirmé.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 766 fr. (sept cent soixante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante B._____.

IV. L'arrêt est exécutoire.

La présidente :

La greffière :

Du

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

- B._____,
- Me Filip Banic (pour P._____),

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 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 sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 - 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).

La greffière :