

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 21 mars 2012

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Bendani et Kühnlein
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 259a et 259d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **M.**_____, à Monthey, demandeur, contre le jugement rendu le 12 janvier 2011 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **Z.**_____, à Monthey, défendeur, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 12 janvier 2011, dont les considérants ont été adressés aux parties le 30 novembre 2011 pour notification, le Tribunal des baux a dit que les conclusions prises par le demandeur M. _____ contre le défendeur Z. _____ dans sa requête du 31 mars 2009, telles que modifiées le 22 septembre 2010, sont rejetées (I), que les loyers consignés par le demandeur sur les comptes de consignation n° [...] et n° [...] auprès de la Banque cantonale vaudoise sont déconsignés en faveur du défendeur (II), que les frais de justice sont fixés à 10'390 fr. 10 pour le demandeur et à 880 fr. pour le défendeur (III), que le demandeur doit payer au défendeur la somme de 5'893 fr. 75 à titre de dépens (IV) et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que le défendeur avait, au vu de son comportement, toujours eu l'intention de s'engager personnellement en qualité de bailleur dans le cadre du contrat de bail litigieux, de sorte qu'il avait la légitimation passive. Se référant à l'avis de l'expert Bressoud, architecte, ils ont estimé que l'installation de chauffage des locaux, soit une chaudière à pulsion d'air chaud d'une puissance de 60 kW, était suffisante pour chauffer les locaux correctement compte tenu de l'isolation existante, que le demandeur n'avait pas fait fonctionner suffisamment le chauffage pour tempérer les locaux à 18 degrés vu le nombre de litres de combustible préconisé par l'expert et que les travaux de mise en conformité de l'isolation aux normes actuelles relevaient de la rénovation de l'immeuble et non de la réfection d'un défaut. Les premiers juges ont aussi retenu que, sachant qu'il louait un local dans un immeuble vieux de plus de cinquante ans, le locataire ne pouvait de bonne foi s'attendre à ce que l'immeuble en cause réponde aux normes en vigueur et que la mauvaise distribution de la chaleur des locaux relevait de sa responsabilité et non pas d'un défaut de la chose louée, dès lors qu'il avait exigé, contre l'avis du défendeur, la pose d'une porte coulissante entre la partie « atelier », où se trouvait la chaudière, et la partie « peinture », de sorte que lorsque cette porte était fermée, la chaleur se répandait moins

vite dans cette dernière partie des locaux. Le tribunal a en outre constaté que le défendeur avait respecté les engagements pris dans la convention signée entre les parties en novembre 2008, hormis en ce qui concernait les joints d'isolation de la porte de déchargement qui ne tenaient pas et le mauvais ajustement des plaques d'isolation dans la cage d'escaliers, mais que ceci ne constituait pas des défauts de la chose louée dans la mesure où la porte de déchargement litigieuse était par définition non étanche et qu'une isolation correcte de la cage d'escaliers ne changerait rien à la température des locaux. S'agissant des témoins, les premiers juges ont estimé que ceux-ci n'avaient pas été en mesure d'affirmer que le chauffage était en marche lorsqu'ils avaient constaté que le thermomètre dans les locaux indiquait 10-12 degrés. Enfin, le tribunal a rejeté la demande d'indemnité de 130'000 fr., dès lors que le demandeur invoquait un hypothétique futur défaut de la chose louée.

B. M. _____ a interjeté appel contre ce jugement par acte du 16 janvier 2012. Il a pris les conclusions suivantes :

« *Préalablement*, constater la suspension des effets du jugement de lère instance (effet suspensif)

Principalement, recevoir l'appel et

ordonner à l'appelé de faire exécuter par un professionnel les travaux d'isolation nécessaires aux lieux loués, soit remplacer les portes et les fenêtres avec des portes et des fenêtres isolantes et isoler le faux plafond;

en cas d'inaction de la part de l'appelé, permettre à l'appelant d'exécuter lui-même lesdits travaux - aux frais de l'appelé

établir que les loyers consignés par l'appelant le restent jusqu'à exécution dans les règles de l'art des travaux demandés

octroyer à l'appelant une réduction de loyer net de 20 %, rétroactive au mois d'avril 2008 y compris (à ce jour, Fr. 700.-- x 46 mois, soit Fr. 32'200.--)

condamner l'appelé aux frais de la procédure et aux dépens, lesquels comprendront le défraiement du conseil soussigné

Subsidiairement, sous suite de frais et dépens, recevoir l'appel et renvoyer la cause à l'instance inférieure. »

Par courrier du 19 janvier 2012, la juge déléguée de la Cour d'appel civile a informé l'appelant qu'il ne serait pas statué sur sa requête d'effet suspensif, l'appel suspendant *de lege* la force de chose jugée et le caractère exécutoire de la décision attaquée.

L'intimé Z._____ n'a pas été invité à se déterminer.

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

1. Par contrat signé le 2 avril 2004, Z._____ a remis à bail à M._____ un local commercial à [...] à l'usage d'une carrosserie-peinture à partir du 1^{er} mai 2004. La description du local était la suivante : « local peinture - local tôlerie - vestiaire - bureau - magasin de stock - 3 places de parc découvertes - 400 m² de surface et lift ascenseur ». Avant cette date, Z._____ exploitait lui-même la carrosserie.

Le local commercial est chauffé au moyen d'une chaudière à pulsion d'air chaud d'une puissance de 60 kW. Seul le demandeur a la possibilité de faire fonctionner l'installation de chauffage, de sorte qu'il décide quand et à quelle puissance elle est enclenchée. Il s'acquitte en outre des factures de combustible.

2. Par convention signée les 3 et 19 novembre 2008, les parties ont notamment prévu ce qui suit :

« 1. D'ici au jeudi 27 novembre 2008 au plus tard, Monsieur Z._____ s'engage à procéder, dans les locaux occupés par

Monsieur M._____, [...], aux travaux suivants, travaux ayant pour but de parfaire l'isolation thermique :

- Révision du plafond suspendu de la carrosserie et éventuellement remplacement des panneaux endommagés;
- Démolition de l'escalier en colimaçon de manière à permettre la fermeture du plafond suspendu au-dessus du dit escalier;
- Isolation du cadre de la porte de déchargement de manière à ce que ladite isolation puisse être enlevée en dehors des périodes naturelles de chauffage;
- Colmatage des 3 à 4 orifices situés près de la chaufferie de façon à ce que la chaleur ne passe pas, par ce biais, du local « carrosserie » au local « peinture »;
- Isolation silicone de la petite porte centrale de la porte d'entrée du local de peinture;
- Correction des joints qui pourraient s'avérer défectueux sur les portes d'entrée du local de peinture ainsi que de la porte d'entrée du local « carrosserie »;
- Isolation de l'escalier adossé au local « dépôt peinture ». L'isolation se fera en partie en dehors des locaux occupés par Monsieur M._____, à savoir par la cage d'escaliers menant à l'étage et, pour le reste, depuis l'intérieur même du local de peinture;
- Remplacement de la vitre cassée de la porte située au bout du couloir menant au local « WC »;
- Isolation des orifices que pourrait présenter le plafond aux alentours de la porte située au bout du couloir menant au local « WC ».

2. Monsieur M._____ s'engage, pour sa part, à réinstaller la porte sise initialement entre le local « peinture » et la carrosserie, cela s'agissant de locaux commerciaux, durant chaque période naturelle de chauffage. Il maintiendra, autant que faire se peut, ladite porte fermée. »

3. Par ordonnance du 11 mars 2009, le Juge de paix du district d'Aigle a notamment dit qu'un constat avait eu lieu le 6 mars 2009 à 15 h 30 dans les locaux professionnels de M._____. Selon le rapport établi par l'huissier judiciaire, la température était, portes fermées, de 12 degrés

dans le local « carrosserie & mécanique », de 10 degrés dans le local « préparation des peintures » et de 11 degrés dans le local « laboratoire à peinture », la température extérieure étant de 1 degré.

4. Par requête du 31 mars 2009 adressée au Tribunal des baux, M. _____ a pris les conclusions suivantes à l'encontre de Z. _____ :

« A. **Principalement**

1. La présente requête est admise.
2. Ordre est donné à Monsieur Z. _____, [...], 1870 Monthey, de faire exécuter par un professionnel tous travaux d'isolation aux lieux loués pour qu'il soit constaté une température minimum de 18 degrés. Il est notamment tenu de faire exécuter les réfections suivantes :
 - Révision du plafond suspendu de la carrosserie et éventuellement remplacement des panneaux endommagés;
 - Isolation du cadre de la porte de déchargement de manière à ce que ladite isolation puisse être enlevée en dehors des périodes naturelles de chauffage;
 - Correction des joints qui pourraient s'avérer défectueux sur les portes d'entrée du local de peinture ainsi que de la porte d'entrée du local « carrosserie »;
 - Isolation de l'escalier attenant au local « dépôt de peinture ». L'isolation se fera en partie en dehors des locaux, à savoir par la cage d'escaliers menant à l'étage et, pour le reste, depuis l'intérieur même du local de peinture;
 - Isolation des orifices que pourrait présenter le plafond aux alentours de la porte située au bout du couloir menant au local « WC »;
 - Isolation des portes du garage et de toutes les fenêtres.

B. **Subsidiairement**

3. Si le bailleur refuse de faire exécuter lui-même les travaux de réfection demandés, je demande de pouvoir payer un loyer de CHF 1'500 par mois, la différence étant mise en réserve pour des

travaux futurs à exécuter par un ou plusieurs maître(s) d'état(s) que je choisirai moi-même.

C. En tout état de cause

4. Les loyers consignés demeurent consignés jusqu'à parfaite exécution des réfections demandées. Alternativement : si ce Tribunal m'autorisera à ne payer que CHF 1'500 par mois, je verserai ce montant directement au bailleur, les loyers antérieurs demeurant par contre consignés jusqu'à parfaite isolation des locaux.
5. Une réduction de loyer net de 20 % par mois (soit CHF 600 par mois) m'est accordée rétroactivement dès le mois d'avril 2008 en raison des défauts entachant les locaux commerciaux et jusqu'à parfaite exécution des réfections demandées.
6. Une indemnité pour tort moral - à dire de justice - m'est octroyée pour les souffrances physiques et psychologiques subies, depuis le début du bail, en raison du manque d'isolation des locaux que j'occupe. »

Le requérant a produit plusieurs pièces, dont quatre factures de mazout, indiquant 1'000 litres en décembre 2004, 1'999 litres en janvier 2005, 3'000 litres en novembre 2005 et 2'001 litres en mars 2007.

Dans sa réponse du 24 juin 2009, Z._____ a pris les conclusions suivantes :

- « 1. La requête déposée par M._____ en date du 31 mars 2009 est purement et simplement rejetée dans la mesure de sa recevabilité.
2. Les loyers consignés sont immédiatement libérés.
3. Une équitable indemnité pour les dépens est, cas échéant, accordée à Z._____. »

M._____ a répliqué le 4 septembre 2009.

A l'appui de sa duplique du 21 septembre 2009, Z. _____ a produit six factures de mazout, représentant 1'981 litres en décembre 1998, 2'023 litres en mai 1999, 1'030 litres en octobre 1999, 3'020 litres en janvier 2000, 1'141 litres en avril 2000 et 1'846 litres en octobre 2000.

5. Lors de l'audience du 12 octobre 2009, le Président du Tribunal des baux a ordonné d'office la mise en oeuvre d'une expertise portant sur les défauts invoqués par le demandeur.

6. Le 30 avril 2010, l'architecte François Bressoud a établi son rapport d'expertise comme suit :

Question 1

- a. *Les travaux énumérés au chiffre 1 de la convention (pièce 6) ont ils été exécutés par le défendeur ?*
- b. *Si oui, ont-ils été exécutés dans les règles de l'art ?*
- Le plafond existant sur l'atelier qui est composé d'un plafond suspendu en plâtre et d'éléments métalliques (photo 2-3-4) et le plafond du local de peinture (photo 5) n'ont subi aucune rénovation.
 - L'escalier en colimaçon a été déposé
 - Une isolation a été insérée vers la porte de déchargement mais la pose n'est pas correcte et elle ne tient pas (photo 6)
 - Les orifices ont été colmatés, la qualité du travail est acceptable. (photo 7)
 - Un joint silicone a été effectué sur la petite porte centrale.
 - Les joints défectueux ont été corrigés
 - La cage d'escalier a été isolée mais la pose de l'isolation n'est pas faite dans les règles de l'art, les joints entre les plaques ne sont pas ajustés (photo 8) et les raccords aux éléments existants ne sont pas bien ajustés (photo 9)
 - La vitre cassée a été remplacée
 - Les orifices au plafond du couloir ont été isolés et la pose est acceptable (photo 10)

Question 2

- a. *Le bâtiment bénéficie t'il actuellement d'une isolation thermique suffisante ?*
- Le calcul sur la base de la norme SIA 380/1 qui donne les besoins de chaleur pour le chauffage en rapport direct avec la qualité de l'isolation du bâtiment montre un déficit d'isolation. Par contre il n'y a pas à ce jour l'obligation de s'adapter à la législation en vigueur.
 - Valeur limite SIA380/1 (2009) applicable dès le 1^{er} janvier 2010 **45.2 kWh/m2**
 - Valeur limite SIA 380/1 (2007) **72.7 kWh/m2**
 - **Besoin de chaleur actuel pour le chauffage du bâtiment 183.5 kWh/m2**
- b. *Cas échéant, l'isolation thermique répond-elle aux normes ?*
- En cas de rénovation ou de transformation les éléments de l'enveloppe doivent répondre à la législation en vigueur (performance ponctuelle). Le tableau ci-dessous montre la valeur des éléments de l'enveloppe améliorés par le propriétaire, et on peut constater que l'épaisseur de l'isolation n'est pas conforme aux normes en vigueur à la date d'exécution des travaux et répond partiellement à la norme SIA 180.

(...)

c. *Cas échéant, l'isolation thermique peut-elle être améliorée ?*

- L'isolation thermique peut être améliorée. Deux solutions peuvent être envisagées, la première en rajoutant une isolation complémentaire et la deuxième en remplaçant l'isolation existante par une nouvelle d'épaisseur supérieure.
A titre indicatif l'épaisseur minimale de l'isolation contre des locaux non chauffés doit être de 14cm, l'estimation de l'épaisseur ne remplace pas le fait qu'un calcul précis doit être fait par éléments de l'enveloppe avec ses propres particularités pour définir le choix de l'isolant et son épaisseur.

Question 3

L'installation de chauffage actuelle fonctionne-t-elle correctement ?

- Lors de la visite, le chauffage ne fonctionnait pas et de ce fait il n'était pas possible de vérifier l'efficacité de son fonctionnement. Il s'agit d'une chaudière avec pulsion d'air chaud. Vu le volume des locaux la distribution de chaleur n'est pas idéale.

Question 4

L'installation de chauffage est-elle suffisante pour les locaux loués ?

- Sur la base du calcul énergétique la puissance effective de la chaudière est de 40kw, avec un rendement de 70%, la puissance de la chaudière nécessaire pour chauffer les locaux est de 55kW donc la puissance installée (60kW) est suffisante.

Question 5

a. *Qu'elle est la consommation de mazout annuelle exacte ?*

- En théorie sur la base du calcul SIA 380/1 la consommation annuelle de mazout peut être estimée à 10'800 lt/an. Cette quantité correspond au maintien de la température de 18° sans interruptions.
Un calcul peut être fait en rapport avec les heures d'utilisation effectives, la norme SIA 380/1 donne une présence moyenne de 6h/jour, ce qui correspond au 1/4 de la consommation totale : 2'700lt/an.
Si on considère que le chauffage est mis en route en début de journée, et est éteint en fin de journée avec arrêt durant la pause de midi, on peut estimer son fonctionnement à 8h/jour ce qui correspond au 1/3 de la consommation totale : 3'600lt/an
La pondération des deux données donne une consommation annuelle de 3'150lt/an
- Les données fournies par le locataire (commande de mazout) ne peuvent pas être prises en compte car les volumes commandés servent au chauffage de l'atelier et pour le four.

b. *Pouvez-vous déterminer qu'elle est la part de mazout destinée à être utilisée pour le four ?*

- La part de mazout pour le four ne peut pas être déterminée.

c. *Si l'isolation thermique est défectueuse, l'expert voudra bien indiquer qu'elle devrait être la consommation de mazout annuelle pour chauffer les locaux loués dans l'hypothèse d'une isolation thermique correcte ?*

- Si le propriétaire avait mis l'isolation correspondant aux normes sur les murs M1 et M2, la consommation de mazout serait de 10'650 lt/an, une diminution de 150lt/an (1%). Lors d'une rénovation complète de l'enveloppe on obtient les consommations de mazout suivantes :

• Remplacement des fenêtres	9'000 lt/an	économie	16%
• Isolation des murs	8'500 lt/an	économie	22%
• Isolation du plafond	6'600 lt/an	économie	38%
• Rénovation totale	2'800 lt/an	économie	75%

Les valeurs en % peuvent être appliqués à la consommation réelle.

Question 6

a. *Sachant que le bâtiment a quelques dizaines d'années, celui-ci a-t-il été entretenu ?*

- L'âge du bâtiment peut être estimé à une cinquantaine d'années au minimum. La grande partie des éléments sont d'origine. Le degré de vétusté correspond à l'âge du bâtiment. Aucun travail n'a été entrepris pour diminuer la vétusté de l'immeuble mis à part le remplacement de la chaudière en 1991, les autres améliorations correspondent aux éléments de la question 1

- b. *Cas échéant, qu'elles sont les installations ou les équipements obsolètes qui auraient besoin d'être restaurés ou remplacés ?*
- Idéalement, les menuiseries extérieures sont à remplacer, ensuite l'enveloppe du bâtiment doit être rénovée, mais aucune législation n'oblige ces travaux
 - La logique veut que l'enveloppe soit améliorée avant le système de chauffage

Question 7

L'état du bâtiment permet-il d'être occupé par le locataire ?

- L'état du bâtiment permet l'occupation par un locataire, par contre selon l'activité du locataire une amélioration thermique de l'enveloppe doit être envisagée.

Invité à se déterminer sur le rapport d'expertise, le demandeur n'a pas répondu dans le délai imparti au 4 juin 2010. Le défendeur a déposé ses observations le 27 mai 2010.

Par lettre du 22 juillet 2010, le demandeur a indiqué qu'il ne souhaitait pas entendre l'expert à l'audience du 22 septembre 2010, dès lors que son expertise lui semblait suffisamment claire et détaillée, et qu'il renonçait à une inspection locale.

7. Lors de l'audience du 22 septembre 2010, le demandeur a remplacé les conclusions prises dans sa requête du 31 mars 2009 par les conclusions suivantes :

- « 1. La présente requête est admise.
- 2. Ordre est donné à mon bailleur de faire exécuter, par un professionnel, tous travaux d'isolation nécessaires aux lieux loués. Il est notamment tenu de faire exécuter tout travail qui soit apte - conformément à l'expertise rédigée le 30 avril 2010 par M. l'expert - à diminuer la vétusté de l'immeuble, soit :
 - remplacer les menuiseries extérieures,
 - remplacer les portes et les fenêtres actuelles par de nouvelles portes et des nouvelles fenêtres isolantes,
 - isoler les plafonds,
 - et dans le laboratoire à peinture, l'isolation actuelle de l'accès au 1^{er} étage doit être refait aux normes de sécurité (l'isolation est apparente et est inflammable, dans un local de produits chimiques !).

Le but desdits travaux sera de parvenir à pouvoir constater une température minimum de 18 degrés dans les locaux exploités.

3. Les loyers consignés demeurent consignés jusqu'à parfaite exécution des travaux demandés.
4. Une réduction maximale de loyer net m'est accordée, rétroactivement dès le mois d'avril 2008, en raison des défauts entachant les locaux commerciaux loués et jusqu'à parfaite exécution des réfections demandées. La réduction sera à hauteur des conclusions rendues par M. l'expert dans son expertise du 30 avril 2010 aux termes de laquelle, dans l'hypothèse d'une isolation thermique correcte, une économie (en termes de consommation de mazout annuelle pour chauffer les locaux) de 75 % par année a été relevée.
5. Une indemnité pour tort moral de Fr. 10'000.- m'est octroyée pour les souffrances physiques et psychologiques subies, depuis le début du bail, en raison du manque d'isolation des locaux que j'occupe.
6. Accessoirement, dans l'hypothèse néfaste où soudainement je devais arrêter toute activité - soit pour cause de sinistre imputable aux défauts des locaux loués, soit suite à un ordre émanant d'un organe étatique de contrôle de sécurité et sûreté sur les lieux du travail - je demande que mon bailleur soit tenu, en pareille circonstance, de me verser une indemnisation annuelle à hauteur de mon chiffre d'affaires moyen des années 2009 et 2010 (soit Fr. 130'000.- par année), ceci jusqu'à la fin du contrat en vigueur au plus tard. »

Pour sa part, le défendeur a modifié ses conclusions en ce sens qu'il conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la demande et, à titre subsidiaire, au rejet de la demande et à la déconsignation immédiate des loyers consignés.

Cinq témoins ont été entendus. Le tribunal a en outre informé les parties qu'il suspendait d'office l'audience afin d'entendre l'expert François Bressoud.

8. Lors de la reprise d'audience du 12 janvier 2011, l'expert a été entendu sur son rapport du 30 avril 2010.

En droit :

1. **a)** La décision attaquée a été communiquée en 2011, de sorte que les voies de droit sont régies par le Code de procédure civile du 19 décembre 2008 (ci-après : CPC; RS 272), entré en vigueur le 1^{er} janvier 2011 (art. 405 al. 1 CPC).

b) L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales (art. 308 al. 1 let. a CPC), pour autant que la valeur litigieuse au dernier état des conclusions de première instance soit de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

L'appel, écrit et motivé, est introduit auprès de l'instance d'appel, soit la Cour d'appel civile (art. 84 al. 1 LOJV [loi vaudoise d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979, RSV 173.01]), dans les 30 jours à compter de la notification de la décision motivée ou de la notification postérieure de la motivation (art. 311 al. 1 CPC).

c) En l'espèce, 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 rendue dans une cause patrimoniale dont les conclusions, dans leur dernier état devant le tribunal de première instance, portaient sur un montant supérieur à 10'000 fr., l'appel est formellement recevable.

2. **a)** Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient

être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et réf.).

En matière de bail à loyer, la maxime inquisitoire est applicable (art. 274d CO [Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220]). L'art. 317 al. 1 CPC ne contient pas de règle élargissant la possibilité d'invoquer des faits et preuves nouveaux dans les cas soumis à la maxime inquisitoire, contrairement à la règle résultant en première instance de l'art. 229 al. 3 CPC. On ne saurait y voir une lacune de la loi et l'on doit bien plutôt admettre qu'il s'agit d'un silence qualifié impliquant qu'en appel les novae seront soumis au régime ordinaire. Les parties peuvent toutefois faire valoir que le juge de première instance a violé la maxime inquisitoire en ne prenant pas en considération certains faits (JT 2011 III 43 et réf.).

Selon la jurisprudence rendue en matière de bail à loyer, le devoir d'instruction ne dispense cependant pas les parties de collaborer activement à la procédure, notamment en renseignant le juge et en lui offrant des moyens de preuve pertinents (ATF 125 III 231).

b) En l'occurrence, l'appelant a produit un bordereau de pièces dont trois doivent être considérées comme des pièces nouvelles au sens de l'art. 317 al. 1 CPC : une lettre adressée à l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels le 15 juin 2011, ainsi que deux courriers du 8 juin 2011 adressés à la Commission de salubrité et de contrôle des constructions. Bien que recevables car postérieures à l'audience de jugement de première instance, ces pièces sont toutefois sans pertinence sur le sort de la cause.

L'appelant requiert également la mise en œuvre d'une expertise complémentaire et la tenue d'une inspection locale. Il semble reprocher au premier juge d'avoir violé son devoir d'instruction dès lors qu'il allègue que des questions fondamentales n'ont pas été posées à l'expert et que celui-ci n'a pas été confronté aux témoins. Il sied de relever qu'à réception du rapport d'expertise, l'appelant ne s'est pas manifesté pour requérir un complément d'expertise ou une seconde expertise, voire simplement pour contester les éléments de fait contenu dans le rapport. Il a même écrit au juge le 22 juillet 2010 pour indiquer qu'il ne souhaitait pas entendre l'expert à l'audience de jugement et qu'il renonçait à requérir une inspection locale. Le 22 septembre 2010, le Tribunal a informé les parties qu'il ordonnait d'office la suspension de l'audience pour pouvoir auditionner l'expert, lequel a pu donner des explications complémentaires à l'audience du 12 janvier 2011. Il ne ressort pas du procès-verbal d'audience que l'appelant a posé des questions à l'expert ou requis des mesures d'instruction supplémentaires à ce moment-là, notamment une seconde expertise, la confrontation avec les témoins ou une inspection locale. Faute d'avoir activement participé à l'instruction du dossier en première instance, les deux moyens de preuve que l'appelant requiert en appel ne peuvent pas être pris en compte. Il n'y sera pas donné suite.

3. 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 faits sur la base des preuves administrées en première instance (JT 2011 III 43 et réf.).

4. Dans un premier moyen, l'appelant reproche aux juges de première instance d'avoir constaté de manière inexacte les faits.

a) Il conteste le fait que l'atelier et le local de peinture soient séparés par une porte coulissante installée à sa demande, laquelle serait à l'origine d'une mauvaise distribution de chaleur dans les locaux.

D'après le jugement entrepris, l'expert a émis une réserve quant à la distribution de la chaleur du fait que les locaux en cause sont séparés par une porte coulissante avec d'un côté la partie dite « atelier », où se trouve la chaudière, et de l'autre la partie dite « peinture », de sorte que lorsque cette porte est fermée la chaleur se répand moins vite dans cette dernière partie des locaux. Toujours selon les premiers juges, l'appelant aurait exigé la pose de cette porte, contre l'avis de l'intimé, de sorte que la mauvaise distribution de la chaleur relève de sa responsabilité et non pas d'un défaut de la chose louée. Or, il ne ressort pas du rapport d'expertise que les pièces en question sont séparées par une porte coulissante. On en déduit que l'expert a apporté des précisions à cet égard en cours d'audience. Contrairement à ce que prévoit l'art. 240 al. 3 CPC-VD (Code de procédure civile vaudoise du 14 décembre 1966), ses déclarations, qui viennent assurément compléter le rapport d'expertise, n'ont pas été notées au procès-verbal. Outre le fait que l'appelant n'en fait pas grief aux premiers juges, ceci demeure sans incidence sur l'issue du litige : en effet, l'appelant s'est engagé, en novembre 2008, à réinstaller la porte sise initialement entre le local peinture et la carrosserie durant chaque période naturelle de chauffage et à la maintenir fermée autant que faire se peut (cf. supra, let. C, ch. 2, convention des 3/19 novembre 2008). Il est ainsi exact que c'est à la réquisition de l'intimé que la porte devait être maintenue fermée et que les supposées déclarations de l'expert en audience ne sont pas correctes. Néanmoins, s'il s'avère que la solution consistant à maintenir la porte coulissante fermée n'est pas opportune pour garantir une meilleure répartition de la chaleur, il suffit que l'appelant la laisse ouverte, comme initialement. Il ne peut prétendre de ce chef à la mise en œuvre de travaux d'isolation ou à une réduction de loyer.

b) Selon l'appelant, il est aussi erroné de prétendre que les locaux peuvent être chauffés à 18 degrés.

L'expert a estimé qu'il était possible de maintenir la température des locaux à 18 degrés. L'appelant n'a pas contesté le rapport d'expertise sur ce point et les premiers juges n'avaient pas de raison de ne pas le tenir pour probant. Il est inexact de prétendre que le rapport d'expertise est en contradiction avec le constat établi le 11 mars 2009 par voie d'huissier, ce dernier ayant effectué un relevé des températures à différents endroits, sans tenir compte du fonctionnement – ou non – du chauffage. Enfin, s'agissant des témoignages écrits produits par l'appelant (pièce 24, bordereau du demandeur), ils sont dépourvus de force probante, conformément à l'art. 177 CPC-VD. Au demeurant, les témoins ne font que constater que le chauffage était enclenché, mais rien n'indique que la chaudière fonctionnait à plein régime. C'est dès lors à bon droit que les premiers juges ont retenu que l'installation de chauffage permet de maintenir une température de 18 degrés à l'intérieur de la carrosserie compte tenu de l'isolation existante.

c) Enfin, l'appelant estime que l'architecte n'a pas précisé si les travaux prévus dans la convention du mois de novembre 2008 avaient été effectués correctement.

Par convention des 3/19 novembre 2008, les parties ont convenu que l'intimé procéderait à divers travaux « ayant pour but de parfaire l'isolation thermique » (cf. supra, let. C, ch. 2). L'expert a été mandaté notamment pour déterminer si l'intégralité de ces travaux avaient été exécutés et, cas échéant, s'ils l'avaient été dans les règles de l'art (question n° 1). L'expert a ainsi examiné chacun des travaux convenus et en a fait part dans son rapport (cf. supra, let. C, ch. 6). Il a précisé que le travail avait été fait correctement, sauf en ce qui concerne l'isolation de la porte de déchargement et l'isolation de la cage d'escalier. Là encore, il sied de rappeler qu'à réception du rapport, l'appelant n'a pas demandé de précision ni contesté les constatations de l'expert. Celui-ci a pu préciser en audience que le plafond suspendu était en ordre et que l'intimé, qui s'était uniquement engagé à remplacer les éléments endommagés, avait respecté ses engagements. Il a encore ajouté que

l'isolation posée vers la porte de déchargement ne tenait pas, mais qu'il n'était pas possible de la faire tenir. Quant aux plaques d'isolation de la cage d'escalier, elles étaient certes mal ajustées, mais cela n'avait aucune incidence sur la température dans la carrosserie. L'expert s'est ainsi prononcé sur chacun des travaux que l'intimé s'était engagé à exécuter par convention.

d) Les griefs tirés de l'inexactitude dans la constatation des faits sont dès lors infondés.

5. a) L'appelant reproche aux premiers juges d'avoir procédé à une appréciation arbitraire des faits. A son avis, il est insoutenable d'arriver à la conclusion que les locaux n'ont jamais été suffisamment chauffés en examinant sa consommation de mazout, laquelle est proportionnelle au nombre de clients et au volume de travail. Il considère que la comparaison avec le mazout consommé par l'intimé est inutile et déplacée dès lors qu'il aurait fallu examiner le chiffre d'affaires de l'intimé avant d'en tirer des conclusions.

b) Il ressort de l'instruction que l'intimé, lorsqu'il exploitait lui-même la carrosserie, avait passé commande de plus de 11'000 litres de mazout sur une période de moins de deux ans, alors que l'appelant s'est fait livrer 8'000 litres en près de trois ans (cf. supra, let. C, ch. 4). Il en découle que l'intimé avait une consommation annuelle moyenne de 5'500 litres et l'appelant de 2'670 litres. Il est exact que ces données ne peuvent pas être comparées dès lors que le four à peinture fonctionne également au mazout et qu'il est possible que l'intimé en ait fait un usage plus important. Cela étant, l'expert a admis que la quantité annuelle de mazout nécessaire pour arriver à chauffer la carrosserie à 18 degrés quotidiennement pendant 8 heures était de 3'150 litres. Les premiers juges n'ont pas mal apprécié la situation en estimant qu'au vu des livraisons de mazout effectuées pour l'appelant et destinées à couvrir les besoins du four et des locaux, celui-ci ne faisait pas suffisamment fonctionner la chaudière. En effet, sa consommation annuelle ne suffit même pas à couvrir les besoins en chauffage de la carrosserie.

Le moyen est mal fondé.

6. a) L'appelant reproche aussi aux premiers juges d'avoir procédé à une appréciation arbitraire de l'expertise. Il fait valoir que si l'expert estime qu'une rénovation totale de l'immeuble permet une économie d'énergie de 75 %, les premiers juges auraient dû en déduire que des menus travaux (remplacement des portes et des fenêtres) devaient permettre une meilleure isolation des locaux exploités. Il soutient que le tribunal n'a pas tenu compte de l'appréciation de l'expert selon laquelle une amélioration thermique de l'enveloppe doit être envisagée selon l'activité du locataire. L'appelant considère ainsi qu'au vu de ces éléments, les premiers juges auraient dû admettre l'existence d'un défaut d'isolation des locaux litigieux. De manière générale, l'appelant conteste l'appréciation juridique du tribunal selon laquelle les locaux ne seraient pas affectés de défauts.

b) Selon les art. 259a 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. Alors que les menus défauts sont à la charge du locataire (art. 259 CO), les défauts de moyenne importance et les défauts graves ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO (TF 4C_368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1; Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 225).

La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 347 c. 3.2; TF 4C_219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une

qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative; 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, le montant du loyer (Lachat, op. cit., pp. 216 et 219; Higi, in Zürcher Kommentar, Zürich 1994, n. 28 ad art. 258 CO, pp. 382 s.; Wessner, Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé, in 12^e Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 23 ss; TF 4C_368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1 et les réf. citées; SJ 1997 p. 661 c. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C_368/2004 précité c. 4.1).

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 notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (let. a) ou une réduction proportionnelle du loyer (let. b). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (art. 259a al. 2 CO). Selon l'art. 259d CO, si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier.

Une température insuffisante dans un appartement peut être constitutive d'un défaut au sens de l'art. 259a CO justifiant une réduction de loyer (CREC 29 janvier 2003/22; Lachat, op. cit., p. 226 et les réf. citées). Il est généralement admis que le chauffage d'un logement ne peut être qualifié d'insuffisant que si la température est inférieure à 18°C (Lachat, op. cit., p. 220; Aubert, Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, Bâle 2010, n. 67 ad art. 259d CO).

c) En l'espèce, l'expert a admis que l'isolation thermique du bâtiment pouvait être améliorée en rajoutant une isolation complémentaire ou en remplaçant l'isolation existante. Cela ne signifie pas pour autant que les locaux présentent un défaut au sens des dispositions sur le bail à loyer. En effet, les parties ont conclu un contrat le 2 avril 2004 portant sur un « local peinture » et un « local tôlerie » d'une surface de 400 m² à Bex. L'âge du bâtiment litigieux peut être estimé à plus de cinquante ans au minimum, ce que l'appelant a pu constater en visitant les locaux avant la signature du bail. S'agissant d'un immeuble à vocation artisanale et compte tenu de sa vétusté, l'appelant ne pouvait prétendre de bonne foi à ce que son rendement énergétique corresponde aux nouvelles normes SIA en la matière. L'expert ayant constaté que les locaux pouvaient être chauffés à une température de 18 degrés, ce qui est manifestement suffisant s'agissant d'y exercer une activité artisanale, il n'y a pas lieu de considérer que le manque d'isolation constitue un défaut au sens des art. 259a ss CO. Dans ces circonstances, l'appelant ne peut pas prétendre à une meilleure isolation pour diminuer la vétusté des locaux qu'il exploite.

Le moyen est mal fondé.

7. L'appelant estime qu'il a toujours été coopérant, conciliant et de bonne foi contrairement à ce qui est retenu dans le jugement.

Si les premiers juges ont mis en cause la bonne foi de l'appelant, c'est dans le cadre de l'examen des qualités promises, comme relevé ci-dessus (c. 6). Pour le surplus, l'attitude de l'appelant est sans incidence sur l'issue du litige et le grief est sans pertinence.

8. L'appelant explique encore dans quel contexte il a formulé sa prétention en paiement d'une indemnité de 130'000 fr., tout en reconnaissant que la formulation de cette prétention pouvait prêter à confusion, et relève que c'est grâce à son attitude proactive que l'état actuel des locaux exploités est maintenant conforme aux exigences posées en matière de salubrité et de construction. Il se réfère aux pièces

produites à l'appui de son appel mais ne développe aucun moyen à cet égard, si bien que la Cour de céans n'a pas à examiner ces arguments.

9. En conclusion, l'appel doit être rejeté dans la procédure de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance sont arrêtés à 2'300 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5]) et mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'intimé n'ayant pas été invité à se déterminer, il n'est pas alloué de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
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 2'300 fr. (deux mille trois cents francs), sont mis à la charge de l'appelant M._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 22 mars 2012

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

La greffière :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies, à :

- Me Christian Grossi (pour M. _____)
- Me Luc Del Rizzo (pour Z. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est de 136'480 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), 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).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux

La greffière :