

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 9 octobre 2013

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : Mmes Charif Feller et Kühnlein
Greffier : M. Heumann

Art. 256, 259d CO ; 404 al. 1 CPC ; 92 CPC-VD

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **I._____ SA**, à Lausanne, défenderesse, et sur l'appel joint formé par **N._____**, à Renens, contre le jugement rendu le 20 juillet 2012 par le Tribunal des baux dans la cause divisant les parties entre elles, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par jugement du 20 juillet 2012, dont les considérants écrits ont été adressés le 28 février 2013 aux parties pour notification, le Tribunal des baux a donné ordre à la défenderesse I. _____ SA de procéder, dans les locaux commerciaux que le demandeur N. _____ lui loue à l'usage de carrosserie dans l'immeuble sis D. _____ à Renens, aux travaux nécessaires pour augmenter la puissance globale des aérochauffeurs de l'installation de chauffage, afin d'atteindre une température constante de 16°C dans lesdits locaux (I), dit que le loyer mensuel net des locaux précités est réduit de 15% du 18 novembre 2008 au 15 avril 2009, du 15 octobre 2009 au 15 avril 2010, du 15 octobre 2010 au 15 avril 2011, du 15 octobre 2011 au 15 avril 2012 et pendant les périodes ultérieures de chauffage du 15 octobre au 15 avril jusqu'à l'exécution des travaux mentionnés sous chiffre I (II), dit qu'en conséquence les loyers consignés par le demandeur N. _____ sur le compte de consignation no [...] auprès de F. _____ sont libérés de la manière suivante : - en faveur du demandeur N. _____ à hauteur de 8'600 fr., en remboursement des loyers payés en trop du 18 novembre 2008 à ce jour compte tenu de la réduction de loyer accordée sous chiffre II ci-dessus, - en faveur de la défenderesse I. _____ SA à hauteur du solde (III), fixé les frais à 18'495 fr. 35 pour le demandeur et à 3'040 fr. pour la défenderesse (IV) et dit que la défenderesse I. _____ SA doit payer au demandeur N. _____ la somme de 11'190 fr. 15 à titre de dépens (V).

En droit, les premiers juges ont considéré que quand bien même les locaux litigieux présentaient des infiltrations d'eau résultant d'un manque d'étanchéité de l'immeuble, cela ne constituait pas un défaut de la chose louée, dès lors que d'une part, l'état réel des locaux correspondait à l'état convenu entre les parties et que d'autre part, les traces d'humidité constatées n'engendraient aucun risque pour les utilisateurs des locaux, ces derniers convenant pour l'usage pour lequel ils avaient été loués, à savoir l'exploitation d'une carrosserie. S'agissant de

l'installation de chauffage, les premiers juges ont suivi l'avis de l'expert H. _____ en considérant qu'il existait un défaut à cet égard et qu'il appartenait à la défenderesse d'augmenter la puissance de l'installation de chauffage pour atteindre une température constante de 16°C dans les locaux. Les premiers juges n'ont pas fait droit aux conclusions du demandeur tendant à faire réparer le carrelage du bureau et le plafond devant le four, à faire éliminer les odeurs dans le bureau et à faire réviser l'installation électrique. S'agissant du carrelage et du plafond, ils ont considéré qu'il s'agissait pour les deux de défauts purement esthétiques qui ne présentaient aucune dangerosité et qui, compte tenu de l'activité déployée par le demandeur, ne nécessitaient pas d'être réparés. En ce qui concerne les odeurs, ils ont estimé qu'on ne pouvait retenir que celles-ci restreignaient l'usage de la chose louée pour le motif qu'ils n'avaient perçu aucune odeur lors de l'inspection locale et qu'il ressortait des témoignages que ces odeurs étaient occasionnelles. Pour ce qui est de l'installation électrique, les premiers juges ont considéré que l'instruction n'avait pas permis d'établir l'existence d'un défaut à cet égard et que le demandeur n'avait pas établi la nécessité de faire réviser l'installation électrique. Finalement, les premiers juges ont établi le pourcentage de réduction de loyer auquel le demandeur avait droit en raison du défaut de chauffage. Compte tenu de la température mesurée dans les locaux et de la jurisprudence, ils ont considéré *ex aequo et bono* qu'il se justifiait d'accorder au demandeur une réduction de son loyer mensuel de 15% pendant chaque saison de chauffage, soit du 15 octobre au 15 avril. Ils n'ont en revanche pas accordé au demandeur la réduction de 20% à laquelle il aurait pu prétendre selon la jurisprudence, pour le motif qu'aux dires de l'expert l'insuffisance de puissance de l'installation de chauffage s'expliquait en partie par le manque d'entretien de celle-ci et que, dès lors que cet entretien incombait au demandeur, il se justifiait de retenir une responsabilité partielle de ce dernier.

B. Par appel du 12 avril 2013, I. _____ SA a conclu avec suite de frais et dépens principalement à la réforme du jugement, en ce sens que les chiffres I à V sont annulés, subsidiairement à l'annulation du jugement.

Par réponse et appel joint du 17 septembre 2013, N. _____ a conclu avec suite de frais et dépens au rejet de l'appel principal et, par voie d'appel joint, principalement à la réforme du jugement comme il suit :

« I. Ordonner à I. _____ SA la réparation immédiate des défauts de la chose louée, à savoir :

- travaux nécessaires à la suppression des infiltrations d'eau ;
- réparation de l'installation de chauffage ;
- réparation du carrelage dans le bureau ;
- traitements nécessaires à l'élimination des odeurs dans le bureau ;
- réfection du plafond devant le four ;
- revoir l'installation électrique.

II. Le loyer mensuel net des locaux précités est réduit de 40% du 18 novembre 2008 jusqu'à l'exécution des travaux mentionnés sous chiffre I ci-dessus.

III. En conséquence, les loyers consignés par le demandeur N. _____ sur le compte de consignation no [...] auprès de F. _____ sont libérés à concurrence du montant de la réduction de loyer à laquelle N. _____ a droit depuis le 18 novembre 2008, en faveur de N. _____.

IV. Les frais de justice sont fixés à 21'535 fr. 75 (vingt-et-un mille cinq cent trente-cinq francs et septante-cinq centimes) pour la défenderesse.

V. La défenderesse I. _____ SA doit payer au demandeur N. _____ la somme de 21'535 fr. 75 (vingt-et-un mille cinq cent trente-cinq francs et septante-cinq centimes) à titre de dépens.

VI. Toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées. »

Subsidiairement, l'appelant joint a conclu à l'annulation du jugement, la cause étant renvoyée à l'autorité inférieure pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

L'appelant principal n'a pas été invité à se déterminer sur l'appel joint.

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

1. N._____, locataire, d'une part, et I._____ SA, bailleuse, d'autre part, sont liés par un contrat de bail à loyer portant sur un local commercial à usage de carrosserie d'une surface de 360 m² sis D._____ à Renens. N._____ exploite dans ce local l'enseigne W._____. Le contrat a été conclu pour une durée de cinq ans, du 15 novembre 2005 au 15 novembre 2010, le bail se renouvelant par la suite aux mêmes conditions pour cinq ans, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre partie donné et reçu au moins une année à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net a été fixé à 2'500 fr., acomptes de chauffage et d'eau chaude et frais accessoires à régler en sus selon un décompte séparé.

2. Par courrier du 10 avril 2008, I._____ SA a mis en demeure N._____ de respecter les clauses du bail et ses règles d'usage et de changer d'attitude dans un délai au 25 avril 2008 ; à défaut de quoi, elle se verrait contrainte de résilier le bail pour fin juin 2008. Annexé à cette correspondance, figurait une liste de doléances du bailleur à l'égard de son locataire.

Par courriers des 14 et 19 avril 2008, N._____ a réfuté les reproches faits par son bailleur.

3. Le 28 avril 2008, I._____ SA a adressé à N._____ un courrier recommandé renfermant une formule officielle de résiliation de bail pour le 30 juin 2008. Comme motif de résiliation, il était indiqué « selon art. 257f ».

Le 28 mai 2008, N._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer de la Préfecture de l'Ouest lausannois (ci-après : la Commission de conciliation) d'une requête en annulation de bail. Le locataire alléguait qu'il n'avait pas violé le devoir de diligence qui lui incombait et que le motif de résiliation était partant infondé. Il précisait également qu'il avait dû tolérer jusqu'alors le mauvais état des locaux, lesquels nécessitaient des travaux urgents de remise en état, notamment afin de remédier aux fréquentes infiltrations d'eau.

Compte tenu des pièces au dossier, il semblerait que les parties aient trouvé une solution transactionnelle en lien avec la résiliation de bail, de sorte que le locataire a continué à occuper les locaux. Néanmoins, des discussions entre les parties se sont poursuivies en relation avec l'état des locaux et les travaux de remise en état.

4. Le 17 novembre 2008, par l'intermédiaire de son assurance protection juridique, N._____ a imparti à I._____ SA un délai au 31 décembre suivant pour remédier aux défauts affectant les locaux (infiltrations d'eau dans plusieurs pièces, température insuffisante des locaux, carrelage cassé sur le sol du bureau, effritement du plafond devant le four, absence d'électricité dans le local de pause). Faute d'élimination des défauts dans le délai imparti, le locataire a averti la bailleuse qu'il consignerait le loyer dès le mois de janvier 2009 jusqu'à leur élimination complète. Il était également précisé que, pour l'heure et par gain de paix, le locataire renonçait aux prétentions en réduction de loyer.

Le 12 décembre 2008, par l'intermédiaire de son conseil, I._____ SA a contesté les défauts invoqués par N._____ et la consignation de loyer. Elle a indiqué que les problèmes invoqués par le locataire étaient connus de celui-ci et que jusqu'ici il ne s'en était pas plaint alors que cela faisait trois ans qu'il occupait les locaux. Elle a également précisé que le loyer avait été fixé en tenant compte de l'état de vétusté de certaines parties des locaux.

Depuis le mois de janvier 2009, les loyers ont été consignés par N._____ auprès de F._____.

Une procédure devant la Commission de conciliation pour validation de la consignation des loyers s'en est suivie. Les parties ont été entendues une première fois le 25 mars 2009 et il a été procédé à une inspection locale le 15 mai 2009. Il résulte du procès-verbal du 15 mai 2009 que la Commission de conciliation considère que certains locaux souffrent d'infiltration d'eau (1), qu'une résolution complète des questions

d'humidité nécessiterait des travaux très lourds (2), que certains points demeurent problématiques (plâtres, peintures, chauffage) (3), que le carrelage du bureau est satisfaisant (4) et que les défauts constatés n'impliquent pas de baisse de loyer (5). Au vu de ces éléments, la Commission de conciliation a décidé que les loyers étaient valablement consignés (1), que les loyers consignés étaient libérés en faveur de la bailleuse (2), que la bailleuse procéderait aux travaux suivants d'ici au 31 juillet 2009 : - examen du système de chauffage par un spécialiste et mise en œuvre des travaux nécessaires à son fonctionnement ; - réfection du plafond près du four (nettoyage des poutres, plâtre et peinture) ; - dans le local où sont entreposées les peintures : fermeture des trous du plafond ; - dans le local aéré : boucher de façon adéquate les endroits où se produisent des infiltrations de sorte à permettre l'entreposage des peintures dans ce local (3), qu'afin de garantir le bon déroulement des travaux, le locataire garantirait l'accès à ses locaux et la bailleuse l'avertirait une semaine à l'avance de ses interventions (4) et que la bailleuse se devait d'entretenir le toit se trouvant au dessus des locaux servant d'entrepôts au garage afin d'éviter des accumulations d'eau et des infiltrations (5).

5. Par requête du 15 juin 2009 adressée au Tribunal des baux, N. _____ a pris, avec suite de frais et dépens, à l'encontre d'I. _____ SA les conclusions suivantes :

I. La décision rendue par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer, Préfecture de l'Ouest lausannois, est annulée.

II. Constaté que la consignation a été faite conformément aux dispositions légales.

III. Ordonner à I. _____ SA la réparation immédiate des défauts de la chose louée, à savoir :

- travaux nécessaires à la suppression des infiltrations d'eau ;
- réparation de l'installation de chauffage ;
- réparation du carrelage dans le bureau ;
- travaux nécessaires à l'élimination des odeurs dans le bureau ;
- réfection du plafond devant le four ;
- revoir l'installation électrique.

IV. Accorder une réduction de loyer de 40 % à N. _____ dès le 18 novembre 2008 jusqu'à la réalisation des travaux mentionnés ci-dessus.

V. Libérer les loyers consignés en faveur de N. _____ à concurrence du montant de la réduction de loyer à laquelle ce dernier a droit depuis le 18 novembre 2008. "

Le 16 novembre 2008, I. _____ SA s'est déterminée en concluant à titre principal au rejet de la demande et à titre reconventionnel à ce qu'ordre soit donné à F. _____ de transférer le montant du compte-courant [...] sur le compte de la société I. _____ SA et dont les coordonnées seront précisées en cours d'instance.

6. Le 16 décembre 2009, le Tribunal des baux a tenu audience au cours de laquelle il a entendu les parties ainsi que des témoins et a procédé à une inspection locale. Il a donné suite à la requête du demandeur tendant à la mise en œuvre d'expertises s'agissant des problèmes de chauffage et d'humidité.

7. L'expertise relative à l'installation de chauffage a été mise en œuvre préalablement à celle relative aux infiltrations d'eau. Après que l'expert H. _____ eut accepté sa mission, il a rendu son rapport d'expertise daté du 12 octobre 2010. Il ressort de ce document que :

" [...] La chaudière installée en 1992 a une puissance de 45 kW. Cette puissance est suffisante pour couvrir l'ensemble des besoins en chaleur, y compris ceux de la cour intérieure couverte.

Par contre, la distribution de chaleur pour les locaux concernés ne suffit pas. Cette distribution de chaleur se fait par un aérochauffeur situé dans l'atelier de tôlerie, un autre situé dans l'atelier de préparation de peinture. Un radiateur est situé dans l'ancien local de stockage de peinture et un autre se trouve dans le bureau.

Lors de nos essais de chauffage du 23.9.2010, nous avons pu constater que l'aérochauffeur situé dans l'atelier de préparation de peinture ne fonctionne pas correctement. L'air soufflé a une température insuffisante.

Les deux radiateurs installés fonctionnent mais ne suffisent pas pour assurer un chauffage à 16°C pour les ateliers et à 20°C pour le bureau et le local attenant. [...]"

Les parties se sont déterminées sur le rapport d'expertise et le demandeur a sollicité un complément d'expertise tendant à ce que la température qu'il règne dans les locaux en hiver soit constatée par l'expert. La présidente du Tribunal des baux a donné suite à ce complément. Après avoir vainement tenté d'enclencher à plusieurs reprises le chauffage, l'expert y est finalement parvenu le matin du 30 janvier 2012. Il a alors procédé à des mesures de température à 16h30 le jour même et le lendemain. On peut lire dans son complément d'expertise du 6 février 2012 que :

" Ce n'est que lors de la tentative du 30 janvier que le chauffage a pleinement fonctionné. Les mesures et enregistrements obtenus entre le 30 et 31 janvier suffisent pour répondre aux questions posées. Une prolongation du chauffage au-delà du 31 janvier pour observer le comportement avec les températures très basses annoncées au début février n'a pas été faite. Ceci d'une part parce que l'autonomie du fût de mazout de 200 litres n'est que de 24 heures par grand froid et ne permet donc pas un chauffage durant plusieurs jours. D'autre part, la température de départ de l'eau de la chaudière doit être adaptée à la température extérieure. Si le thermostat est positionné sur la marque qui correspond à une température de départ de l'ordre de 40 à 45°C, il est évident que le niveau de température de chauffage est insuffisant dès que la température extérieure descend au-dessous de 5°C, et ceci même si la distribution de chaleur était correctement dimensionnée.

Durant toute la période de mesure, il a régné à l'extérieur des températures entre 0°C et 4°C et les mesures effectuées avec une température de chaudière située vers 55 à 60°C sont donc représentatives de l'efficacité du chauffage.

La surface à chauffer (sans le four qui a un chauffage séparé) est de 356 m². La surface de l'enveloppe des locaux est d'environ 1011 m². Le volume des locaux est d'environ 1640 m³.

En fonction des caractéristiques thermiques de l'enveloppe et d'un renouvellement d'air de 1 volume/h, il faut pour une température extérieure de -10°C une puissance de chauffage de 46 kW.

Comme indiqué dans le rapport d'expertise, la chaudière installée en 1992 a une puissance de 45 kW, qui est juste suffisante pour le volume des locaux actuels. Mais la puissance des équipements raccordés est nettement inférieure. Ces équipements sont constitués de 2 aérochauffeurs et de 2 radiateurs. La quantité de 76 litres de mazout qui a été consommée en 24 heures, correspond à une puissance moyenne de 30 kW. Elle est donc insuffisante.

[...]

Pour le complément d'expertise, il a fallu attendre une période froide de l'hiver 2011-2012. Lors de la période de mesures, il régnait à l'extérieur des températures variant entre 0 et 4°C. Même pendant la

période de mise en température des locaux, le brûleur n'est pas enclenché en permanence, ce qui montre que la chaleur produite par la chaudière est supérieure à la chaleur qui peut être évacuée par le réseau de distribution de chaleur.

Avec des températures de départ de chauffage de 60°C, la température de l'air pulsé par les aérochauffeurs est de 40°C pour l'aérochauffeur de l'atelier de tôlerie et de 35°C pour celui de préparation de peinture. Ces niveaux de température sont trop faibles. La température du local après 24 heures de marche atteint 11 à 16°C selon les endroits. Elle varie entre 11 à 15°C selon les endroits du bureau et de la cafétéria. Le radiateur du bureau atteint 30 à 40°C. Dans l'ancien local de stockage peinture, la température atteint 11 à 12°C, le radiateur est à 33 - 43°C. "

Il ressort des témoignages au dossier que les travaux de peinture des carrosseries doivent être effectués avec une température minimale de 16°C, à défaut de quoi il existe des risques que la peinture présente à terme des défauts. Selon le témoin [...], les travaux d'agrandissement de la carrosserie ont été commandés et payés par l'administrateur de la défenderesse.

8. L'expertise relative aux infiltrations d'eau a été confiée à l'expert T._____. Il ressort de son rapport d'expertise daté du 18 mars 2011 que des infiltrations d'eau se produisent fréquemment au vu des traces présentes sur les murs et les plafonds et que celles-ci sont dues à un manque d'étanchéité du bâtiment. L'expert a toutefois relevé que selon lui le bâtiment avait toujours connu des infiltrations d'eau en raison de la manière dont les locaux avaient été construits, alors même que les standards en vigueur à l'époque pour ce type de construction avaient été respectés. L'expert considère que des investissements considérables devraient être consentis par le propriétaire pour rendre le volume loué parfaitement étanche. Il est en revanche d'avis que ces investissements seraient disproportionnés dès lors que le garage est situé dans le périmètre d'agrandissement de [...] et que ces locaux sont affectés pour une utilisation artisanale et comme dépôt de matériel. Après que les parties eurent sollicité un complément d'expertise, l'expert a déposé un nouveau rapport daté du 23 septembre 2011. L'examen du sort de la cause ne nécessite pas que la Cour de céans s'attarde plus avant sur le contenu de ce complément d'expertise.

Il ressort également des témoignages d'un client de longue date de la carrosserie, du fils de l'administrateur de la défenderesse qui a travaillé dans les locaux de 1996 à 1999, d'un ancien employé de la défenderesse qui a travaillé dans la carrosserie de 2000 à 2005 et de la secrétaire de la défenderesse depuis 2002, que les locaux ont connu de tout temps des problèmes d'infiltration d'eau. D'ailleurs, le témoin [...], qui a assisté aux discussions précontractuelles entre le demandeur et l'administrateur de la défenderesse, a affirmé que celui-ci avait informé celui-là de ce que les locaux étaient humides et qu'ils présentaient des infiltrations d'eau par endroit. Le demandeur avait donc connaissance des infiltrations d'eau lors de la conclusion du bail. Seul le témoin [...], auto-électricien indépendant, qui a été mandaté par le demandeur d'abord occasionnellement depuis 2003 puis très régulièrement depuis juin 2008, a déclaré que l'humidité affectait le travail dans la carrosserie, alors que les quatre autres témoins entendus, qui ont tous travaillé à une époque ou à une autre dans la carrosserie comme employés, n'ont pas confirmé les déclarations du prénommé. L'expert a également confirmé que la sécurité structurale des murs humides au nord et à l'est du garage et la qualité du béton de la dalle extérieure au nord du bâtiment n'étaient pas affectés par l'humidité et que quand bien même celle-ci provoquait la formation de rouille et donc la corrosion des éléments métalliques, il s'agissait d'un phénomène lent et qu'il n'y avait dès lors pas de risque de chutes de matériaux.

9. Il résulte de l'inspection locale que le Tribunal des baux a constaté que les carreaux du sol du bureau avaient été remplacés sur une surface d'environ 4 m² par un carrelage d'une teinte légèrement différente de l'ancien carrelage.

S'agissant des odeurs dans le bureau, le Tribunal des baux n'en a point constaté lors de son inspection locale. Le témoin [...] a certes indiqué qu'il sentait de temps en temps des odeurs de toilettes dans le bureau, et cela depuis qu'il travaillait dans les locaux. Quant au témoin

[...], qui se rend quotidiennement dans les locaux depuis juin 2008, il n'a en revanche constaté de telles odeurs qu'au mois d'août 2009.

En ce qui concerne la peinture du plafond, à l'entrée des locaux juste devant le four, le Tribunal des baux a constaté que celle-ci s'effritait légèrement, mais que le plafond n'apparaissait toutefois nullement dangereux.

Enfin, s'agissant de la problématique soulevée par le demandeur en lien avec l'installation électrique, à savoir qu'il n'y aurait pas de compteur électrique séparé, de sorte que le demandeur devrait supporter les frais d'électricité de son voisin, l'instruction n'a pas permis d'établir cette circonstance. Il ressort néanmoins des déclarations du témoin [...] que des problèmes d'électricité se sont présentés à un moment donné dans un local de la zone de bureaux mais que ceux-ci ont été réparés depuis lors. Ce fait est corroboré par le courrier du 17 avril 2009 de [...] qui est intervenu le 7 avril 2009 à la demande de la défenderesse pour rétablir le courant dans un petit local qui avait été touché. L'instruction a permis d'établir que seul ce petit local avait été concerné ; toutefois, la durée de la panne électrique n'a pas pu être établie.

En droit :

1. L'appel est recevable contre les décisions finales de première instance dans les affaires patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions s'élève à 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a et al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]).

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

La partie adverse peut former un appel joint dans sa réponse, qui doit être déposée dans un délai de trente jours (art. 312 al. 2 et 313 al. 1 CPC).

Formé en temps utile, compte tenu des fêtes de l'art. 145 al. 1 let. a CPC, par une partie qui y a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable. Il en va de même de l'appel joint formé par l'intimé dans le délai imparti pour le dépôt de sa réponse.

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 (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 134). Elle peut revoir librement la constatation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, p. 135).

3. a) Selon l'art. 256 al. 1 CO, le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, et de l'entretenir dans cet état.

La notion de défaut - qui relève du droit fédéral - doit être rapprochée de l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée. Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu ; il y a ainsi défaut 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. Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit en

faute ou que le défaut soit réparable (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2 ; ATF 135 III 345 c. 3.2).

Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépend des circonstances du cas concret. 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 (TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 c. 3.2).

b) Le juge doit apprécier objectivement la mesure dans laquelle l'usage convenu se trouve limité, en tenant compte des particularités de chaque espèce, au nombre desquelles la destination des locaux joue un rôle important. Il ne s'agit pas de circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (Aubert, CPra-Bail, n. 2.1 ad art. 259d CO). Pour mesurer la moins-value, il faut partir des circonstances de l'espèce et déduire, d'après des critères objectifs, la moins-value causée par le défaut. Par exemple, lorsque l'ascenseur tombe quelque temps en panne, on ne devra tenir compte ni de l'âge du locataire du 5^{ème} ni de la fréquence à laquelle il prenait l'ascenseur (toujours, parfois ou jamais) (Burkhalter/Martinez-Favre, Commentaire SVIT du droit du bail, n. 19 ad art. 259d CO ; CACI 16 août 2013/417).

En revanche, ne constitue pas un défaut des caractéristiques dont les locataires devaient se rendre compte en visitant les lieux ou auxquelles ils devaient légitimement s'attendre (CdB 2004 p. 58). Le Tribunal fédéral a ainsi jugé que la responsabilité du bailleur n'était pas engagée pour les défauts que le preneur connaissait à la conclusion du contrat ou qu'il aurait pu ou dû connaître en déployant l'attention commandée par les circonstances (SJ 1986 p. 198). L'attitude du locataire lors de la remise des locaux constitue au demeurant, parmi d'autres, un critère servant à déterminer l'état convenu des locaux. S'il ne réagit pas lors de l'état des lieux d'entrée ou immédiatement après, on peut en déduire, selon les circonstances, que les locaux ont été remis dans l'état prévu par le contrat (Lachat, Le bail à loyer, p. 218 ; Burkhalter/Martinez-

Favre, op. cit, n. 18b ad art. 256 CO). Toutefois, la loi n'oblige pas le locataire à donner un avis immédiat des défauts sous peine d'être déchu de ses droits. Il découle en outre de l'art. 256 al. 2 CO que le bailleur est tenu de garantir au locataire un standard minimum de qualité de la chose louée, le locataire ne pouvant valablement renoncer à ces exigences minimales de qualité, vu le caractère semi-impératif de la norme (Lachat, op. cit., pp. 218-219).

Le défaut peut être imputable soit au bailleur, soit à un tiers et peut également résulter d'un cas fortuit. Si le défaut est imputable au locataire ou à une personne dont il répond, les art. 258 à 259i CO ne trouvent pas application (Lachat, op. cit., p. 224).

c) 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 126 III 388 c. 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 (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2; ATF 130 III 504 c. 4.1).

Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (Jeandin, CPC commenté, n. 5 ad art. 310 CPC ; TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012 c. 4.3.2). Il en résulte qu'elle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO, n° 475 p. 205 ; Sterchi, Berner Kommentar, n. 9 ad art. 310 CPC). Cette retenue s'applique notamment en

ce qui concerne la quotité de la réduction de loyer en cas de défaut (CACI 16 août 2013/417).

Il n'est pas contraire au droit fédéral de déterminer des réductions de loyer en procédant à une appréciation globale de l'ensemble des défauts retenus. Les pourcentages de réduction admis doivent s'appliquer à l'ensemble du loyer (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.8 et 2.9)

4. a) L'appelante principale conteste l'existence d'un défaut en ce qui concerne le chauffage. Elle fait valoir d'une part que le locataire a attendu plus de deux ans avant de soulever cette problématique et que ce dernier était au courant des conditions de froid, à l'instar des infiltrations d'eau pour lesquelles les premiers juges ont refusé l'existence d'un défaut. Elle relève encore que le locataire n'utilise plus des locaux depuis septembre 2011. Elle souligne que, si les anciennes portes n'avaient pas été ôtées, lors de travaux d'agrandissement réalisés à la demande du locataire, la fermeture de la cour intérieure n'aurait pas créé un espace supplémentaire à chauffer, mais une sorte de sas, qui aurait été chauffé par la chaleur dégagée par le four. Enfin, elle considère que la réduction de 15% pour chaque saison de chauffage est exagérée.

Quant à l'appelant par voie de jonction, il fait valoir une réduction de 40% du chef du défaut affectant le chauffage.

b) Les premiers juges ont considéré que le locataire, en utilisant normalement les locaux, n'était pas à même de les chauffer à une température adéquate. L'expert H. _____ avait en effet relevé qu'avec des températures extérieures de 0 à 4°C et après 24 heures de fonctionnement, l'installation de chauffage permettait d'atteindre dans les locaux des températures variant dans l'atelier de 11 à 16°C et dans les bureaux de 11 à 15°C selon les endroits, alors que, d'après les normes en vigueur, les températures devraient être de 20°C pour les bureaux et 16°C pour l'atelier, les témoins ayant par ailleurs confirmé que les travaux de

peinture devaient être effectués avec une température minimale de 16°C, à défaut de quoi il y avait des risques que la peinture présente des défauts. Si l'installation actuelle, correctement entretenue, permettait d'atteindre dans l'atelier les 16°C fixés par les normes si elle fonctionnait 24 heures sur 24 et que les portes des locaux restaient fermées, les locaux ayant été loués à l'usage de carrosserie nécessitaient l'ouverture de leurs portes par les usagers plusieurs fois par jour en particulier pour faire entrer et sortir les véhicules des clients. En outre, de l'expérience du tribunal, le type d'installation de chauffage litigieuse n'était censée fonctionner qu'en présence des usagers des locaux et non pas de manière continue. Sur la base de ces éléments de fait, qui ne sont pas contestés, l'existence d'un défaut est manifeste.

Le fait que le locataire ait attendu deux ans et demi avant de s'en plaindre n'implique pas que celui-ci ait accepté le défaut ou que l'absence de chauffage minimal requis pour l'exploitation ait été conforme à l'état convenu. Le bail ayant été signé le 14 octobre 2005, avant le début de la saison froide; le défaut n'était pas connu et ne pouvait l'être. Pour le reste, la loi n'oblige pas le locataire à donner un avis immédiat des défauts sous peine d'être déchu de ses droits. Le défaut de chauffage minimal pour une exploitation correcte des locaux constitue de toute manière un défaut affectant le standard minimum auquel peut prétendre un locataire, de sorte qu'il ne pourrait pas renoncer à ses droits.

C'est en vain que l'appelante fait une comparaison avec les infiltrations d'eau, pour lesquelles l'existence d'un défaut a été niée. Les premiers juges ont en effet retenu, sans que cela ne soit contesté, s'agissant de ces infiltrations, que l'intimé avait connaissance de cette caractéristique des locaux lors de la conclusion du bail, que le loyer peu élevé tenait manifestement compte de cet état imparfait des lieux, qu'un locataire louant des locaux à l'usage de carrosserie dans un immeuble vieux de plusieurs dizaines d'années destiné à une activité artisanale et dans lequel quasiment aucune rénovation n'avait été effectuée depuis sa construction ne saurait de bonne foi s'attendre à ce que ces locaux soient totalement étanches et qu'enfin l'intimé n'avait pas établi que l'usage

convenu de la carrosserie serait restreint en raison de cette humidité. L'absence de réaction du locataire pendant une longue période n'était, dans ce contexte, qu'un indice supplémentaire que les locaux avaient été remis à l'intimé dans l'état convenu. La situation ne saurait être comparée à celle du défaut de chauffage qui constitue un élément essentiel pour l'utilisation des locaux.

Quant aux travaux d'agrandissement des locaux, ils ont été commandés et payés par l'administrateur de l'appelante, de sorte qu'ils ne sont pas imputables au locataire. Au demeurant, l'expert a précisé que cette augmentation du volume à chauffer n'était pas déterminante pour expliquer l'insuffisance de puissance de l'installation de chauffage, de sorte que l'appelante se prévaut en vain de cet élément pour contester l'existence d'un défaut.

Par ailleurs, le fait que le locataire n'userait plus des locaux depuis septembre 2011 n'est pas décisif, quand bien même cette circonstance - qui n'est pas établie, la preuve en incombant à l'appelante - serait avérée. L'intimé admet exploiter également une carrosserie à [...] depuis avril 2010, mais indique avoir toujours souhaité exploiter plusieurs carrosseries et dit continuer à exploiter tant bien que mal les locaux litigieux. Quoi qu'il en soit, le défaut ne se mesure pas à l'aune des circonstances subjectives propres à un locataire, mais bien en fonction de l'usage prévu contractuellement dans le cas d'espèce (cf. supra c. 3b), de sorte qu'il importe peu que les locaux ne soient actuellement pas échéant plus utilisés pour des travaux de carrosserie.

S'agissant de la quotité de la réduction retenue par l'autorité de première instance (15%), elle est inférieure à celle retenue par la jurisprudence dans des cas semblables (20%) (Aubert, CPra-Bail, n. 66 ad art. 259d CO p. 390). En effet, les premiers juges ont à juste titre tenu compte du manque d'entretien des installations de chauffage imputable au locataire. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée. Il n'y a donc pas lieu de la revoir à la baisse, ni à la hausse. En particulier, il ressort de l'expertise que l'installation actuelle,

correctement entretenue, permettrait, dans certaines circonstances, d'atteindre les 16°C fixés par les normes. On ne saurait donc retenir que l'installation actuelle de chauffage empêche toute activité et toute exploitation des locaux en hiver, comme le soutient l'appelant par voie de jonction.

Enfin, quoi qu'en dise l'appelante principale, le fait de calculer de manière uniforme le défaut pour toute la saison de chauffage est conforme à la jurisprudence (Aubert, CPra-Bail, loc. cit.) et ne viole pas le droit fédéral.

5. L'appelant par voie de jonction revient sur la question des infiltrations d'eau, en soutenant que la réduction du loyer global doit tenir compte de cette problématique. Comme on l'a vu (cf. supra c. 4b), il existe plusieurs circonstances qui ont motivé les premiers juges à nier l'existence d'un défaut à cet égard. Leur appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée dès lors qu'elle se base sur des critères objectifs tels que la connaissance des infiltrations d'eau par le locataire dès la conclusion du bail, le montant du loyer fixé en conséquence, ainsi que la destination et l'âge des locaux. Ainsi, dans la mesure où on ne saurait retenir l'existence d'un défaut en ce qui concerne les infiltrations d'eau, il n'y a pas lieu de tenir compte de cet élément dans l'examen de la réduction du loyer.

6. L'appelant par voie de jonction soutient qu'il y a lieu de tenir compte d'une réduction de loyer pour le défaut esthétique du carrelage dans le bureau. Il fait valoir qu'il est important de donner une bonne image du travail effectué, image qui commence par la propreté et l'esthétique des bureaux.

Compte tenu du montant peu élevé du loyer, pour lequel le locataire ne pouvait de bonne foi s'attendre à disposer de locaux esthétiquement parfaits, de la destination des locaux, loués à l'usage

d'une carrosserie et non de bureaux administratifs ou d'exposition de véhicules et de ce que le défaut, purement esthétique, n'affecte que 4m² d'un carrelage d'une teinte légèrement différente de l'ancien, c'est à juste titre que les premiers juges ont nié l'existence d'un défaut donnant droit à réduction.

7. L'appelant par voie de jonction fait valoir que le problème d'odeurs doit être pris en compte dans le taux global de réduction.

A cet égard, les premiers juges n'ont perçu aucune odeur lors de l'inspection locale. Les témoins se sont exprimés de manière partiellement contradictoire sur l'existence de telles odeurs, un témoin indiquant qu'il sentait de temps en temps des odeurs de toilettes dans le bureau, l'autre, qui se rendait au bureau depuis le mois de juin 2008, n'ayant constaté de telles odeurs qu'au mois d'août 2009. Les premiers juges ont considéré que, même en admettant que ces témoignages contradictoires suffisaient à établir ces odeurs, celles-ci étaient trop occasionnelles pour retenir qu'elles auraient restreint l'usage de la chose louée. Au vu des preuves recueillies, cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et doit être confirmée.

8. L'appelant par voie de jonction revient sur la question de la peinture du plafond à l'entrée juste devant le four. Lors de l'inspection locale, les premiers juges ont pu constater que le plafond n'apparaissait nullement dangereux, de sorte qu'il s'agissait uniquement d'un défaut esthétique, qui ne donnait pas lieu à réduction. C'est en vain que l'appelant par voie de jonction fait valoir qu'il s'agirait d'un défaut fonctionnel, faisant valoir le risque qu'un véhicule reçoive de la peinture effritée du plafond. Il ne résulte pas du dossier que ce risque se soit réalisé, ni qu'il soit concret.

9. S'agissant des installations électriques, seul un petit local a été touché et, la durée de la panne n'ayant pas été établie, c'est à juste titre

que les premiers juges ont considéré que l'appelant par voie de jonction n'avait pas prouvé que l'usage de la chose louée aurait été restreint en raison de cette panne.

En définitive, les moyens des parties tenant aux défauts affectant les locaux loués doivent être entièrement rejetés.

10. Dans un dernier moyen, l'appelante principale conteste la répartition des frais et dépens de première instance.

La procédure de première instance, ouverte avant le 1^{er} janvier 2011, étant régie par l'ancien droit de procédure cantonal (art. 404 al. 1 CPC), les art. 90 ss CPC-VD sont applicables à la question des frais et dépens, par renvoi de l'art. 14a aLTB (Loi sur le Tribunal des baux du 13 décembre 1981 ; RSV 173.655 ; abrogée avec l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 du CPC et remplacée par la LJB du 9 novembre 2010 ; même RSV) s'agissant d'un bail commercial.

Selon l'article 92 CPC-VD, les dépens sont alloués à la partie qui a obtenu l'adjudication de ses conclusions (al. 1). Lorsque aucune des parties n'obtient entièrement gain de cause, le juge peut réduire les dépens ou les compenser (al. 2). La jurisprudence précise que le juge doit rechercher lequel des plaideurs gagne le procès sur le principe et non pas répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués. Lorsqu'il y a plusieurs questions litigieuses et que chacune des parties obtient gain de cause sur certaines d'entre elles, il faut apprécier leur importance respective pour déterminer si l'une des parties doit être considérée comme victorieuse et a droit à tout ou partie des dépens, ou si ceux-ci doivent être compensés (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3^e éd., n. 3 ad art. 92 CPC-VD, p. 175 et les arrêts cités). Comme le relève Fitting, la question des dépens est délicate lorsqu'il y a des conclusions et des obligations différentes (Fitting ; Les dépens selon l'art. 339 al. 1^{er} et 2 CPC-VD in JT 1955 III 2, sp. p. 7). Il faut les classer en fonction de leur importance relative. Dans un tel procès, le juge ne peut fixer les dépens

sans procéder à une appréciation d'ensemble (CREC I 3 septembre 2003/429 c. 2b ; CREC I 16 décembre 2009/631).

L'importance des questions litigieuses doit avant tout être mesurée en fonction des mesures d'instruction et, partant, des frais occasionnés pour la solution de ces questions (Poudret, L'allocation des dépens et le sort des dépens de l'expertise hors procès, JT 1977 III 70 ss, p. 71). Par ailleurs, même s'il n'est pas question de répartir les dépens proportionnellement aux montants alloués (ou non alloués), on ne peut faire entièrement abstraction du montant des conclusions litigieuses, dans l'évaluation de l'importance des questions litigieuses respectives, à tout le moins lorsque le montant des conclusions respectives est très différent (CREC I 3 septembre 2003/429 c. 2d).

Les premiers juges ont considéré que l'intimé et appelant par voie de jonction avait obtenu gain de cause sur la question principale relative à l'existence de défauts affectant les locaux loués, mais que n'ayant eu que très partiellement gain de cause sur la quotité, il se justifiait de réduire les dépens en sa faveur de moitié. Cette appréciation ne peut être confirmée. L'appelant par voie de jonction avait fait valoir six défauts indépendants, dont quatre (révision de l'installation électrique, réfection devant le four, élimination d'odeurs, réparation du carrelage) étaient de moindre importance. S'agissant des défauts principaux, l'appelant par voie de jonction perd sur la question des infiltrations d'eau et gagne sur celle du chauffage. Le coût des expertises relatives aux infiltrations d'eau est relativement proche de celui des expertises relatives au chauffage. L'appelant par voie de jonction perd sur les défauts de moindre importance. Dans ces circonstances, il apparaît que les participations aux honoraires d'avocat peuvent être compensées et les frais de justice répartis par moitié, de sorte que, les frais ayant été fixés à 18'495 fr. 35 pour le demandeur et appelant par voie de jonction et à 3'040 fr. 40 pour la défenderesse et appelante principale, celui-là a droit au remboursement par cette dernière de 7'727 fr. 50 ($18'495.35 - [18'495.35 + 3'040.40:2]$) à titre de dépens selon l'art. 92 CPC-VD, c'est-à-

dire englobant le remboursement des émoluments judiciaires. L'appel s'avère donc bien fondé dans cette mesure.

11. a) En définitive, l'appel principal n'est admis que très partiellement sur la question des dépens de première instance, alors que l'appel joint est rejeté.

b) L'appelante principale n'obtenant que très partiellement gain de cause sur une question accessoire, alors qu'elle succombe sur les questions principales, les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel principal, arrêtés à 1'450 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), doivent être répartis à raison de 9/10 à la charge de l'appelante principale, soit 1'305 fr., et à raison de 1/10 à la charge de l'intimé, soit 145 fr. (art. 106 al. 2 CPC).

L'intimé versera à l'appelante principale la somme de 145 fr. à titre de remboursement d'avance de frais de deuxième instance (art. 106 al. 1 CPC).

S'agissant des dépens, la charge de ceux-ci peut être évaluée à 1'200 fr. pour l'intimé (art. 2 al. 1, 3, 7 al. 1, 20 al. 2 TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]) dans la mesure où la réponse de son conseil est succincte puisqu'elle contient trois pages. Compte tenu de ce que les frais – comprenant les frais judiciaires et les dépens (art. 95 al. 1 CPC) – doivent être mis à la charge de l'appelante principale à raison de 9/10 et de l'intimé à raison de 1/10, l'appelante principale versera en définitive à l'intimé la somme de 960 fr. à titre de dépens ($[(9/10 - 1/10) \times 1200] = 960$).

c) L'appelant par voie de jonction succombant entièrement, les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel joint, arrêtés à 2'500 fr. (art. 62 al. 1 TFJC), doivent être mis exclusivement à sa charge (art. 106 al. 1 CPC).

Dès lors que l'appelant principal n'a pas été invité à déposer de réponse sur l'appel joint, il n'a pas droit à des dépens de ce chef.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

- I. L'appel principal est partiellement admis.
- II. L'appel joint est rejeté.
- III. Le jugement est réformé au chiffre V de son dispositif comme il suit :

V. La défenderesse I. _____ SA doit payer au demandeur N. _____ la somme de 7'727 fr. 50 (sept mille sept cent vingt-sept francs et cinquante centimes) à titre de dépens.

Le jugement est confirmé pour le surplus.

- IV. Les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel principal, arrêtés à 1'450 fr. (mille quatre cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelante principale I. _____ SA par 1'305 fr. (mille trois cent cinq francs) et à la charge de l'intimé N. _____ par 145 fr. (cent quarante-cinq francs).
- V. Les frais judiciaires de deuxième instance de l'appel joint, par 2'500 fr. (deux mille cinq cent francs), sont mis à la charge de l'appelant par voie de jonction N. _____.
- VI. L'intimé N. _____ doit verser à l'appelante principale I. _____ SA la somme de 145 fr. (cent quarante-cinq francs) à

titre de remboursement d'avance de frais de deuxième instance.

VII. L'appelante principale doit verser à l'intimé la somme de 960 fr. (neuf cent soixante francs) à titre de dépens de deuxième instance.

VIII. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 10 octobre 2013

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

Le greffier :

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 Katia Pezuela (pour I. _____ SA),
- Me Laurent Damond (pour N. _____).

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs tant pour l'appel principal que pour l'appel joint.

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, au :

- Tribunal des baux.

Le greffier :