

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 26 janvier 2018

Composition : M. A B R E C H T, président
M. Perrot et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Juillerat Riedi

* * * * *

Art. 259d CO

Statuant sur l'appel interjeté par **L._____ AG**, à Zurich, défenderesse, contre le jugement rendu le 27 janvier 2016 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelante d'avec **C._____**, à Lausanne, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 27 janvier 2016, envoyé pour notification aux parties le 5 avril 2017, le Tribunal des baux a dit que le loyer net de l'appartement de trois pièces et demie situé au 7^e étage de l'immeuble sis chemin [...] à Lausanne, que la demanderesse C. _____ louait à la défenderesse L. _____ AG, était réduit de 20 % du 1^{er} janvier 2009 au 20 août 2012 (I), a dit qu'en conséquence, la défenderesse était la débitrice de la demanderesse et lui devait immédiat paiement de la somme de 9'615 fr. - correspondant aux loyers versés en trop par la demanderesse compte tenu de la réduction allouée sous chiffre I ci-dessus -, avec intérêts à 5 % l'an dès le 28 mars 2014 (II), a rendu le jugement sans frais ni dépens (III) et a rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IV).

En droit, les premiers juges ont tout d'abord considéré que le fait que la restriction à l'usage de la chose louée dont se plaignait la locataire soit la conséquence de travaux d'intérêt public ne supprimait pas le droit de la locataire à une réduction du loyer. Ils ont également relevé que la stricte observation des mesures prévues par la directive sur le bruit des chantiers, à supposer qu'elle soit établie - ce qui n'était pas le cas en l'espèce -, n'empêchait pas de retenir que les nuisances causées par la construction des ouvrages réalisés dans le voisinage immédiat de la chose louée constituaient un défaut de celle-ci.

Les premiers juges ont ensuite retenu que la locataire n'avait pas démontré l'existence d'un défaut de la chose louée résultant des travaux liés à la construction de deux immeubles sur la parcelle n° 720. En revanche, ils ont admis qu'elle avait été exposée sur une très longue période et de manière régulière à des nuisances, en termes de bruit et vibrations, émanant d'un chantier mené par les CFF entre 2008 et 2012, provoquant ainsi un amoindrissement notable des qualités que la locataire était en droit d'attendre de bonne foi de la chose louée et constituant un défaut d'importance moyenne.

Les premiers juges ont finalement considéré qu'au vu de la configuration du logement litigieux, c'étaient environ les trois cinquièmes de celui-ci qui s'étaient retrouvés atteints d'un défaut justifiant, au vu de l'ensemble des circonstances, un taux de réduction global moyen de 33.33% du loyer, soit un pourcentage de 20% du loyer total net ($33,33\% \times 3/5$), pour la durée du chantier de décembre 2008 à août 2012, toutefois réduite du 1^{er} janvier 2009 au 20 août 2012 pour s'en tenir aux conclusions de la demande. Dès lors que le loyer mensuel net de l'objet loué se montait pendant toute cette période à 1'101 fr. et que la réduction du loyer s'élevait ainsi à 220 fr. 20, il y avait lieu de condamner la bailleuse à rembourser à sa locataire un montant de 9'615 fr. ($220 \text{ fr. } 20 \times 43,66 \text{ mois}$) à titre de loyer versé en trop.

B. Par acte du 22 mai 2017, L. _____ AG a interjeté appel contre le jugement précité, en concluant, avec suite de frais et dépens, à ce que celui-ci soit réformé en ce sens que la demande soit rejetée. A titre subsidiaire, il a conclu à l'annulation du jugement.

Dans sa réponse du 8 septembre 2017, C. _____ a conclu au rejet de l'appel, avec suite de frais et dépens.

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

1. C. _____ occupe, en qualité de locataire, un appartement de trois pièces et demie au 7^e étage de l'immeuble sis chemin du Martinet [...], à Lausanne, selon contrat de bail du 12 mars 2001. Ce bail a pris effet le 1^{er} mai 2001 pour se terminer le 31 mars 2002 ; il se renouvelle depuis lors de six mois en six mois, sauf avis de résiliation reçu au moins quatre mois à l'avance. Le loyer mensuel net de l'appartement, après avoir subi des variations à la baisse et à la hausse, a été fixé à 1'101 fr. dès le 1^{er} octobre 2008.

L._____ AG (précédemment dénommée [...]) a été inscrite comme propriétaire de l'immeuble en cause au Registre foncier le 2 octobre 2008.

2. L'immeuble en cause est composé de deux corps de bâtiments possédant trois entrées au sud, soit, en partant de l'ouest, l'entrée n° [...] donnant accès au premier corps de bâtiment et les entrées n°s [...] et [...] donnant accès au deuxième corps. L'appartement occupé par la demanderesse est au 7^e et dernier étage de l'entrée n° [...], étage qui se trouve en surélévation par rapport au corps de bâtiment contigu à l'ouest. L'appartement est traversant du nord au sud et dispose également de fenêtres donnant à l'ouest. Compte tenu de sa disposition, rien n'entrave la vue que la demanderesse peut avoir depuis ses fenêtres. Le logement comprend deux chambres à coucher et un séjour/salle à manger. La première des chambres à coucher possède une grande ouverture comprenant deux vitrages de taille différentes qui donnent au nord, du côté des voies de chemin de fer, avec une vue surplombant celles-ci et englobant notamment les immeubles se trouvant sur la parcelle n° [...]. La seconde chambre à coucher est dotée d'une grande ouverture comprenant deux vitrages de taille différente, tous deux orientés à l'ouest en parallèle des voies de chemin de fer, avec une vue comprenant notamment les voies et les abords sud de celles-ci ainsi que la halte Prilly-Malley. Le séjour/salle à manger, doté d'un balcon, est orienté plein sud et aucune de ses fenêtres et porte-fenêtre ne donnent sur la halte CFF et les voies ferrées, ni sur les immeubles se trouvant sur la parcelle n° [...]. Enfin, la cuisine, ouverte sur le séjour, possède une fenêtre de taille modeste donnant à l'ouest également sur les voies ferrées et la halte.

3. a) A compter du 1^{er} décembre 2008 et jusqu'au mois d'août 2012, les Chemins de fer fédéraux (ci-après : CFF) ont procédé à d'importants travaux à proximité immédiate de l'immeuble en cause. Ces travaux visaient à créer la nouvelle halte ferroviaire Prilly-Malley en réalisant à cette occasion une part substantielle des infrastructures de la future 4^e voie destinée à relier Lausanne et Renens. D'un coût d'environ

65 millions, l'ensemble du projet a porté sur une longueur d'environ un kilomètre entre les points kilométriques 1.900 et 2.900 de la ligne Lausanne-Genève (le point kilométrique 0 correspondant au centre de la gare de Lausanne). Il a impliqué un élargissement sur 800 mètres de long de la plate-forme ferroviaire du côté sud des voies existantes compte tenu des disponibilités de terrain. L'immeuble en cause est érigé sur la parcelle n° [...] qui se trouve en bordure des voies sur le côté sud entre le passage sous-voie du chemin [...] (point kilométrique 2.070) et [...] (point kilométrique 2.350), au niveau du point kilométrique 2.150 environ. Cette parcelle a été directement impactée par les travaux.

Ces travaux ont consisté notamment à déplacer tous les réseaux souterrains hors de la zone de la nouvelle plate-forme ferroviaire ; à aménager des remblais afin d'étendre la plate-forme au niveau de la halte et des voies sur environ un kilomètre de long ; à construire la halte comprenant quais et accès, un passage piéton sous voie, des marquises et une enveloppe ; à prolonger le passage inférieur à l'avenue du Chablais avec la construction d'un nouveau pont-dalle de 20 mètres de large et de 22 mètres de haut ; à prolonger le passage inférieur du chemin du Martinet sur une longueur d'environ 9 mètres ; enfin à construire des murs de soutènement au droit de la halte, principalement au sud de la plate-forme ferroviaire, en particulier sur le côté est : un mur de soutènement d'une hauteur moyenne de 8 mètres sur une longueur de 100 mètres, puis d'une hauteur de 4 mètres sur les 100 mètres suivants, jusqu'au passage inférieur du chemin du Martinet. Se sont ajoutés à cela des travaux ferroviaires, tels que la réfection de l'infrastructure des voies avec notamment une couche de grave, une couche de revêtement bitumeux et une couche de ballast, la pose de nouvelles voies ferrés de 60 kg/m montées sur des traverses en béton, la modification et l'adaptation des installations de la ligne de contact, et l'adaptation des installations de sécurité.

L'aménagement de la halte a nécessité l'élargissement de la plate-forme ferroviaire sur une largeur de 25 mètres environ dans le secteur de la halte, élargissement diminuant progressivement dès les

extrémités de la halte pour atteindre 6 mètres aux points de raccordements avec la plate-forme aménagée pour recevoir la 4^e voie.

Au niveau de la parcelle n° [...], sur laquelle est situé l'immeuble en cause, l'élargissement de la plate-forme ferroviaire a impliqué l'achat, par les CFF, du terrain situé en bordure des voies sur une largeur d'environ deux mètres, soit au total une surface de 94 m² pour le prix de 102'710 fr., intérêts compris. En outre, la réalisation des travaux a impliqué l'aménagement d'une piste sur les parcelles bordant les voies du côté sud depuis l'avenue du Chablais en direction de Lausanne, afin de permettre le passage des véhicules et des ouvriers. Sur la parcelle n° [...], l'emprise de cette piste représentait une surface de l'ordre de 300 m² ; deux zones d'installation de chantier et de stockage, totalisant environ 70 m², ont également pris place sur cette parcelle, le tout au pied de l'immeuble. L. _____ AG a reçu de la part des CFF, pour ces emprises temporaires, une compensation financière d'un montant total de 35'377 fr. pour la période allant du 17 août 2009 au 31 décembre 2011.

Les quais de la nouvelle halte s'étendent sur plus de deux mètres entre les points kilométriques 2.200 et 2.500. La construction de la halte s'est ainsi faite à une distance allant de moins de 100 mètres jusqu'à 300 mètres de l'appartement en cause. Le mur de soutènement construit au pied de l'immeuble, à environ dix mètres de celui-ci, a une hauteur de 7 à 8 mètres, sans compter la paroi anti-bruit apposée au-dessus de ce dernier. Devant l'immeuble, la quatrième voie a été aménagée et les trois autres voies ont été rénovées, voire déplacées.

b) Il résulte du planning détaillé des travaux et d'un document décrivant les phases de ceux-ci, ainsi que des déclarations du témoin [...], ingénieur civil et chef de projet général du chantier, et de son tableau répertoriant les nuisances occasionnées par celui-ci, que les travaux se sont déroulés en cinq phases comme suit.

aa) Après l'ouverture du chantier en décembre 2008 et d'importants travaux préparatoires, la première phase, qui a commencé

en mai 2009 pour se terminer au mois d'août 2011, a eu trait en particulier à la réalisation du côté sud de la halte, avec, notamment, la mise en place d'une palissade de chantier tout au long de celui-ci sur 850 mètres, la mise en place de remblai, la construction des murs de soutènement, des passages inférieurs au niveau de la halte ainsi que du passage inférieur du Martinet, la construction du quai sud et la construction partielle du quai central, avec mise en place des marquises, la construction de la nouvelle plate-forme ferroviaire au sud avec une voie 1 nouvelle entre les points kilométriques 2.050 et 2.690 ainsi que la construction d'une voie ferrée provisoire entre les points kilométriques 2.150 et 2.600, le chevauchement et raccordement de la voie 1 nouvelle avec la voie 1 ancienne côté Lausanne et côté Renens, et la mise en service de la voie 1 nouvelle. Elle a donné lieu à des travaux de démolition, de terrassement, de forage pour les parois berlinoises le long des voies, de gunitage (projection de béton à l'aide d'un système à air comprimé), à la réalisation de pieux forés et de palplanches, à du coffrage, du ferrailage, bétonnage, remblayage derrière le mur de soutènement avec transports de matériel par camions, puis mise en place et compactage, ainsi qu'à la pose de charpentes métalliques. Au niveau des voies, il y a eu au surplus notamment des travaux de découpe des anciennes voies sur le tracé de la voie 1 ancienne, de démolition de fondations de lignes de contact dans les zones de chevauchement, la mise en place de revêtement bitumeux entre les points kilométriques 1.800 et 2.800 avec pose de caniveaux à câbles, le déchargement et la mise en place de ballast sur cette même étendue, la construction de socles avec pose de mâts et de jougs pour les lignes de contact, la pose de mâts pour les installations de sécurité, le déchargement de longs rails, avec neutralisation, soudage et bourrage.

bb) La seconde phase a pris place en mars et avril 2011 et a concerné le chevauchement et raccordement de la nouvelle voie provisoire avec la voie 2 ancienne à l'ouest et à l'est, et ce, du côté Lausanne, devant le bâtiment en cause, la mise en service de cette voie provisoire et le traitement de l'infrastructure de la voie 2 au niveau des zones de chevauchement. Cette phase a donné lieu à des travaux de

génie ferroviaire, à savoir notamment la découpe d'anciennes voies, cette fois-ci sur le tracé de la voie 2 ancienne, le déchargement des panneaux pour le chevauchement, le déchargement de longs rails, avec neutralisation, soudage et bourrage, ainsi que le réglage de lignes de contact.

cc) La troisième phase, qui s'est étendue du mois d'avril au mois de septembre 2011, a consisté à réaliser la deuxième partie du quai central de la halte et le passage inférieur pour piétons. Un pont provisoire a été construit au niveau de la 3^e voie sise au nord (point kilométrique 2.340) pour surélever celle-ci, une paroi berlinoise a été mise en place en vue de la réalisation du passage inférieur pour piétons, une liaison provisoire a été installée entre les anciennes voies 2 et 3 à l'ouest, les anciennes voies 1 et 2 ont été complètement déposées entre les points kilométriques 2.150 et 2.630, cette partie de la voie 2 ancienne a été remplacée par une voie 2 nouvelle, laquelle a ensuite été raccordée du côté Renens à la liaison provisoire et du côté Lausanne à la troisième voie ancienne, enfin une troisième voie nouvelle a été posée entre les points kilométriques 2.190 et 2.510. Cette phase a donné lieu à des forages, à la pose de micropieux, à du bourrage sur 200 mètres de part et d'autre du pont provisoire, à du soudage, terrassement, remblayage, ballastage, neutralisation et bourrage de voies, à la pose et équipement de mâts de lignes de contact.

dd) La quatrième phase de travaux a concerné la réalisation du quai nord de la halte CFF Prilly-Malley. D'une durée de dix mois s'étendant de septembre 2011 à juin 2012, elle a inclus, outre la réalisation du quai nord, notamment la dépose du pont provisoire et la démolition de la voie 3 ancienne entre les points kilométriques 2.190 et 2.630, la mise en place d'une paroi de sécurité du côté nord, la construction de murs de soutènement, d'escaliers et d'une rampe d'accès, la pose de marquises, le raccordement de la voie 3 nouvelle à la liaison transitoire du côté Renens et à la voie 3 ancienne du côté Lausanne entre les points kilométriques 1.950 et 2.200. Cette phase a donné lieu à des forages pour paroi berlinoise, pose de pieux forés, terrassements,

bétonnage, remblayage, pose de revêtement bitumeux, mise en place de charpentes métalliques et de mâts de lignes de contact, déchargement et mise en place de longs rails, ballastage, bourrage, soudage et neutralisation de voies.

ee) Enfin, la dernière phase de travaux, commencée à la fin du mois de juin 2012 pour s'achever à la fin du mois d'août 2012, a essentiellement concerné des travaux ferroviaires avec la dépose de la liaison provisoire reliant du côté Renens les voies 2 et 3 nouvelles et la pose d'une voie de raccordement entre la voie 3 nouvelle et la voie 3 ancienne, le traitement de l'infrastructure de la nouvelle voie 3 entre les points kilométriques 2.030 et 2.750, la dépose des raccordements ouest et est entre la voie 2 provisoire et la voie 2 ancienne et la pose de nouveaux tronçons de voies entre la voie 2 nouvelle et la voie 2 ancienne à l'ouest et à l'est, et le traitement de l'infrastructure de la nouvelle voie 2 entre les points kilométriques 2.000 à 2.740. Cette phase a donné lieu en particulier à des travaux de démolition, de déchargement et mise en place de longs rails, de neutralisation, soudage et bourrage de voies.

c) Selon les estimations reproduites dans le « Rapport d'impact sur l'environnement » du 28 août 2007, faisant partie du dossier de mise à l'enquête, le futur chantier donnerait lieu notamment à 4'500 passages de poids lourds pour acheminer un volume de remblais de 30'000 m³ et évacuer un volume de déblais à 15'000 m³, et ce principalement au sud des voies, à quoi il fallait ajouter les autres transports liés aux travaux de construction. De plus, environ 4'000 m³ de ballast devraient être évacués par convoi ferroviaire pour être substitués par du matériel neuf. Il ressort en outre de la liste fournie par les CFF que diverses machines ont été engagées sur le chantier, et ce de façon réitérée durant l'ensemble de la durée du chantier si l'on se réfère aux travaux réalisés tels que mentionnés plus haut. Il s'agit de dumpers (gros camions de transport) pour l'acheminement et l'évacuation de matériaux, de pelles à chenille et à pneus, de chargeuses sur chenilles et à pneus, d'un élévateur, de rouleaux pour le compactage, de finisseuses pour la pose de l'enrobé, de foreuses, d'un compresseur, de grues ferroviaires, de

wagons nacelles, de trains de tirage de ligne de contact, de trains de pose pour les traverses, de trains de tirage des rails, de trains de travaux pour réfection des voies dans les zones de chevauchement, de bourreuses de voies et de trains pour le déroulage de câbles. Les CFF ont précisé au surplus que ces machines avaient été utilisées tant le jour que la nuit, en fonction du planning des travaux, et qu'ils ne disposaient pas d'informations au sujet des décibels produits par ces engins.

d) Selon le témoin [...], ingénieure en environnement, les principales nuisances de ce type de chantier étaient, pour les habitants vivant à proximité, le bruit et la poussière. En ce qui concerne les nuisances sonores, le témoin a indiqué que les travaux de démolition au niveau des abattoirs du côté sud-ouest de l'avenue du Chablais avaient été bruyants, de même que les travaux de terrassement et de forage relatifs à la mise en place des murs de soutènement. Pour lui, les travaux les plus générateurs de bruit avaient été les travaux de bourrage des voies, soit la mise en place de ballast (petits cailloux) sur le tracé des voies avant la pose des rails et traverses. Ces travaux avaient dû être réalisés sur toute la longueur du chantier, aussi bien pour la création de la nouvelle voie 1 au sud, que pour celle de la voie ferrée provisoire, de même que pour les tronçons nouvellement créés des voies 2 et 3. De tels travaux avaient été réalisés à chaque phase du chantier, selon les tronçons aménagés.

De son côté, le témoin [...] a établi le 11 mai 2010 un document relatif aux nuisances subies par les habitants de l'immeuble en cause, qu'il a ensuite mis à jour. Dans ce document, il énumère des travaux bruyants effectués dans le secteur de l'avenue du Chablais et du côté Renens au mois d'août, septembre et décembre 2009, des travaux bruyants effectués de manière continue devant l'immeuble depuis le mois d'août 2009 jusqu'à l'été 2011, avec une période de travaux très bruyants la nuit de février à mars 2011, et des travaux bruyants effectués de manière non continue devant l'immeuble pendant la période allant du mois d'août 2010 au mois d'août 2012, avec des travaux parfois très bruyants entre avril 2011 et août 2012. Les très fortes nuisances sonores

sont décrites comme émanant des machines de la voie et des bourreuses. Ce témoin a en outre répertorié, en lien avec les travaux énumérés dans le document précité, 135 nuits de travaux sur trois ans, dont 30 avec des nuisances marquées devant ou à proximité immédiate de l'immeuble litigieux. Lors de son audition, il a expliqué que ces travaux de nuit avaient été nécessaires pour ne pas entraver la circulation des trains en journée, étant précisé que 500 trains empruntaient ce tronçon quotidiennement. Il a également précisé n'avoir pas indiqué toutes les nuits où il y avait eu des travaux, mais seulement celles concernant des travaux bruyants ou très bruyants. A cet égard, il faut effectivement constater avec la demanderesse que le planning détaillé des travaux mentionne un nombre de nuits beaucoup plus important durant lesquelles des travaux ont été effectués, de l'ordre de 300. Au surplus, le témoin a également reconnu que les habitants du voisinage n'avaient pas toujours été avertis des nuits de travaux figurant dans son tableau.

Au surplus, plusieurs week-ends de travaux intenses avaient eu lieu durant le chantier, notamment depuis le début de l'année 2011 jusqu'à la mise en service de la halte, comme l'annonçait le courriel adressé à C. _____ par [...], des CFF, le 28 août 2009.

Le témoin [...] a également indiqué que pour sécuriser le personnel du chantier et l'avertir des passages des trains, des alarmes sonores étaient émises entre 6 heures et 22 heures et des signaux optiques de 22 heures à 6 heures. Il a reconnu en outre qu'il y avait eu, selon lui à une ou deux reprises, des alarmes sonores durant la nuit à cause d'erreurs de l'employé chargé de gérer l'installation y relative.

Par ailleurs, les témoins [...], [...], [...], [...] et [...], tous locataires ou anciens locataires d'un appartement dans le même immeuble que C. _____, respectivement au rez supérieur du n° [...], au 7^e du n° [...], au 5^e du n° [...], au 1^{er} du n° [...] et au 6^e du n° [...], ont confirmé avoir subi des nuisances très pénibles en provenance du chantier de la halte CFF Prilly-Malley. Il ressort de ces témoignages, de même que de plusieurs lettres et pétitions de locataires figurant au dossier, que ces

travaux ont exposé les locataires de l'immeuble, quel que soit l'étage où ils logeaient, à énormément de bruit, de jour et également de nuit, à savoir aux bruits des machines en action et des matériaux traités, mais également aux signaux sonores émis par les machines et des klaxons, ainsi qu'aux bruits des alarmes annonçant les passages de trains aux ouvriers. Les habitants ont aussi été dérangés, de jour et également de nuit, par des vibrations et, durant les travaux de nuit, par les fortes lumières éclairant le chantier, ainsi que par les voix des ouvriers. Ces nuisances les ont régulièrement réveillés et empêchés de dormir. Ils ont en outre souffert, surtout en été, de ne pas pouvoir ouvrir leurs fenêtres à cause du bruit en ce qui concerne les étages supérieurs, et à cause du bruit ainsi que de la poussière et des gaz d'échappement des machines aux étages inférieurs. S'agissant de l'intensité des nuisances, les témoins les ont qualifiées de généralement difficilement supportables, voire par moments d'insupportables ou d'infemales. Enfin, il ressort également de l'audition des témoins que ceux-ci n'ont pas seulement été gênés par les travaux effectués directement au pied de l'immeuble relativement à l'agrandissement de la plate-forme ferroviaire, à l'élévation du mur de soutènement, à la création de nouvelles voies et au remplacement des anciennes voies, mais également par les travaux ayant trait à la construction de la gare.

e) Dans le cadre de l'assainissement du bruit dans le secteur Lausanne-Prilly, les CFF avaient mis à l'enquête en janvier 2006 un projet d'assainissement incluant la construction de parois antibruit dans la zone où le chantier s'est déroulé, entre les points kilométriques 1.767 et 2.327 au sud des voies. Ce projet a été ensuite suspendu en vue de coordonner cet assainissement avec la nouvelle configuration des lieux. Le projet a été repris en 2009. Considérant que l'assainissement du matériel roulant n'était pas suffisant pour ramener les nuisances sonores aux valeurs limites d'immissions fixées par la réglementation fédérale, des plans ont été établis en vue de la mise en place de quatre parois antibruit de 2 mètres de haut (deux d'entre elles en béton et les deux autres en béton et verre) entre les points kilométriques 1.764 et 2.292. Ces plans ont été approuvés par l'Office fédéral des transports en juillet 2011. La hauteur

des parois antibruit est cependant limitée en fonction de critères topographies, esthétiques et financiers, de sorte que les étages supérieurs des bâtiments voisins des voies peuvent ne pas être compris dans la zone protégée par lesdites parois. Tel étant le cas en l'espèce, l'OFT a, dans sa décision, également approuvé une participation de la Confédération à hauteur de 50% des coûts de remplacement de certaines fenêtres des bâtiments sis à proximité des voies par des fenêtres plus isolantes.

En ce qui concerne le bâtiment en cause, les valeurs limites d'exposition sont de 65 dB(A) le jour et 55 dB(A) la nuit, et les valeurs d'alarme de 70 dB(A) le jour et 65 dB(A) la nuit (cf. OPB, pour le degré de sensibilité III applicable à la zone d'habitat/artisanat). Dans le dossier de mise à l'enquête des mesures d'assainissement susmentionnées figure un tableau montrant les niveaux d'exposition au bruit à chacun des étages de l'entrée du bâtiment dans lequel habite C. _____, d'une part en 2000 et, d'autre part, en 2015 après la pose des parois anti-bruit, ainsi que la différence de niveau d'exposition au bruit en 2015 avec et sans parois (cf. Annexe 3 du « Rapport technique » du 2 février 2009, p. 9). Ces niveaux en dB(A) sont les suivants :

Etage	2000		2015 avec paroi		Dépassement VLI après pose paroi		Efficacité paroi
	Jour	Nuit	Jour	Nuit	Jour	Nuit	
0	67	64	47	44			6
1	69	66	50	47			11
2	71	68	55	52			13
3	71	68	64	61		6	4
4	71	68	66	64	1	9	1
5	71	68	67	64	2	9	
6	70	68	66	64	1	9	
7	70	67	66	63	1	8	

Ce tableau révèle que les habitants de l'immeuble en cause étaient exposés à des nuisances sonores dépassant les valeurs limites, de

jour comme de nuit, sans prise en considération des émanations sonores supplémentaires subies durant le déroulement du chantier en cause. Il démontre également que l'impact des sons émis au niveau des voies est tout aussi important, voire plus important, au niveau des étages supérieurs qu'au niveau des étages inférieurs. Enfin, il montre que la paroi antibruit ne protège de manière suffisante que les étages inférieurs (rez, 1^{er} et 2^e et qu'elle n'a plus aucun effet protecteur pour les derniers étages (5^e, 6^e, 7^e).

Les parois antibruit prévues ont été posées dans le courant du printemps/été 2012. En ce qui concerne le bâtiment sis chemin du Martinet [...], la Confédération a participé au coût du remplacement de certaines fenêtres aux étages 3 à 7, en particulier chez C._____. Ce remplacement a été effectué entre la fin de l'année 2012 et le début de l'année 2013.

f) Il ressort du témoignage de [...], employée des CFF, et des pièces versées au dossier, que les CFF avaient inclus dans le budget du chantier un montant de 75'000 fr. à titre d'indemnités à verser pour les nuisances subies par les locataires logeant dans les immeubles sis sur les parcelles [...], [...] et [...], soit 25'000 fr. pour l'immeuble sis sur la parcelle [...] au chemin du Martinet [...], [...] et [...]. Différents montants totalisant 9'220 fr. ont été versés à des locataires de ce dernier immeuble. Dans un premier temps, les CFF ont accordé à 23 locataires habitant des appartements aux étages 0 à 3 de l'immeuble sis au chemin du Martinet [...], [...] et [...] des indemnités allant de 10 à 20 % de leur loyer pour la période allant de mi-août à mi-octobre 2009, eu égard au fait que ceux-ci avaient été exposés à de la poussière et des salissures lors des travaux spéciaux de béton projeté pour la paroi ancrée réalisée au pied de l'immeuble. Dans un second temps, les CFF ont octroyé à quatre locataires d'appartements sis à des étages supérieurs une indemnité équivalant à 10% du loyer pour les nuisances résultant des travaux nocturnes réalisés durant les mois de février et mars 2011. C._____ n'a pas reçu d'indemnité.

4. a) Par requête datée du 25 novembre 2013, C._____ a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Lausanne d'une demande de réduction de loyer pour les nuisances subies en raison des différents chantiers. La conciliation ayant échoué lors de l'audience du 28 janvier 2014, l'autorité de conciliation a délivré le même jour à la demanderesse une autorisation de procéder.

b) Le 26 février 2014, C._____ a saisi le Tribunal des baux d'une requête au pied de laquelle elle a pris les conclusions suivantes, avec suite de frais et dépens :

- « I. Le loyer mensuel net de C._____ est réduit de 50% en moyenne du 1^{er} janvier 2009 au 20 août 2012.
- II. L._____ AG doit immédiat paiement à C._____ d'un montant de Fr. 24'034.85 (vingt-quatre mille trente-quatre francs et huitante-cinq centimes) avec intérêt à 5% dès le 20 août 2012. »

c) Par déterminations du 28 avril 2014, L._____ AG a conclu, avec suite de frais et dépens, au rejet des conclusions de la demande du 26 février 2014.

d) Le Tribunal des baux a tenu audience les 2 octobre 2014, 22 janvier, 30 avril, 1^{er} septembre et 17 décembre 2015. Les témoins [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] et [...] y ont été entendus. Lors de l'audience du 30 avril 2015, il a été procédé à une inspection locale.

En droit :

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

1.2 En l'espèce, formé en temps utile par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), dans une cause patrimoniale dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant le Tribunal des baux (cf. let. C.4.b supra) est supérieure à 10'000 fr., l'appel est recevable.

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ainsi que pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit, le cas échéant, appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf. citées ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 310 CPC).

3.

3.1 L'appelante reproche tout d'abord aux premiers juges de ne pas avoir appliqué les critères des art. 679 et 684 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), soutenant en particulier que la jurisprudence en matière de réduction de loyer pour travaux dans le voisinage serait obsolète et ne serait plus adaptée au monde actuel.

Selon elle, en appliquant ces dispositions, les juges auraient dû prendre en compte, d'une part, la législation de droit public en matière de normes de protection contre le bruit (en particulier l'OPB) – et ainsi mesurer les nuisances sonores – et, d'autre part, l'intérêt public prépondérant – en l'occurrence l'amélioration du réseau ferroviaire – pour déterminer si les travaux justifiaient une réduction du loyer pour défaut de la chose louée.

3.2

3.2.1 Selon l'art. 259d CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220), si la chose louée est affectée d'un défaut qui entrave ou restreint l'usage pour lequel elle 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 jusqu'à l'élimination de celui-ci.

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. L'objet de référence est celui sur lequel le locataire peut sincèrement compter d'après le contenu du contrat, car le défaut se définit comme l'absence d'une qualité dont l'existence avait été promise ou à laquelle la partie contractante pouvait s'attendre selon les règles de la bonne foi. Le défaut peut avoir sa source non seulement dans la chose elle-même, mais aussi dans le voisinage ou l'attitude de tiers. En particulier, les immissions provenant d'un chantier voisin (bruit, poussière, secousses) peuvent constituer un défaut justifiant une réduction de loyer. Peu importe qu'elles échappent ou non à la sphère d'influence du bailleur (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 et les références citées, notamment TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a p. 664).

3.2.2 L'art. 684 CC prévoit que le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin.

En matière de constructions, la force expansive du droit public cantonal, d'une part, et les restrictions mises au pouvoir d'examen du juge civil qui, sauf nullité, ne peut pas revoir les décisions administratives entrées en force, d'autre part, rendent pratiquement sans objet la protection de droit civil contre les immissions de l'art. 684 CC. Néanmoins, même lorsqu'une construction est définitivement autorisée par le droit

administratif, l'application de l'art. 684 CC n'est pas totalement exclue (TF 5A_285/2011 du 14 novembre 2011 consid. 3.2). En effet, les règles de droit formel ou matériel décrétées par le droit public cantonal peuvent se révéler insuffisantes pour protéger les voisins de manière adéquate. Dans de telles situations, la protection accordée par le droit civil fédéral conserve sa valeur comme garantie minimale, avec la précision que les règlements sur les zones et les constructions ne fixent pas obligatoirement la situation des immeubles et l'usage local au sens de l'art. 684 CC, mais constituent uniquement un indice à cet égard. Pour cette raison, c'est "en règle générale" ("in der Regel") seulement que le droit public cantonal des constructions ne laisse plus place à l'application de l'art. 684 CC (ATF 138 III 49 consid. 4.4.3 et 4.4.4 ; ATF 132 III 49 consid. 2.2; ATF 129 III 161 consid. 2.6; TF 5A_285/2011 du 14 novembre 2011 consid. 3.2). On relève encore que le respect des directives fédérales sur le bruit des chantiers et sur la protection de l'air sur les chantiers n'exclut pas que les immissions puissent être excessives au sens de l'art. 684 CC. Pour déterminer si tel est le cas, le juge doit procéder à une pesée des intérêts, qui tient compte de l'usage local ainsi que de la situation et de la nature des immeubles (ATF 132 II 427 consid. 4).

3.2.3 En dépit des différences entre les art. 259d CO et 684 CC, certains auteurs estiment qu'il n'y a aucune raison de mieux traiter les locataires d'immeubles voisins du chantier que les propriétaires d'immeubles placés dans les mêmes circonstances et qu'il y aurait dès lors lieu de restreindre le droit des locataires de requérir une baisse de loyer lorsque le bailleur ne peut rien réclamer au propriétaire voisin à l'origine de l'immission (cf. notamment Jean-Marc Siegrist, *Le propriétaire face aux occupants et voisins, Les rénovations d'immeubles*, Genève 2012, p. 79-80). La jurisprudence du Tribunal fédéral – qui est approuvée par une grande partie de la doctrine (cf. notamment Weber, *Basler Kommentar*, 6^e éd., Bâle 2015, n. 1 ad art. 259d CO ; Aubert, in Bohnet/Montini (éd.), *Droit du Bail à loyer, Commentaire pratique*, Bâle 2010, n. 13 ad art. 259d CO ; Lachat, *le bail à loyer*, Lausanne 2008, p. 224 ; Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12^e séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, n. 84) –

admet toutefois que les immissions provenant d'un chantier voisin constituent un défaut de la chose louée justifiant une réduction de loyer, de manière à rétablir l'équilibre des prestations contractuelles, même si elles échappent à la sphère d'influence du bailleur et même si celui-ci ne peut lui-même réclamer aucune indemnisation au propriétaire voisin à l'origine de l'immission (ATF 135 III 345 consid. 3.2 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.2 ; TF 4C.377/2004 du 2 décembre 2004 consid. 2.1). A cet égard, le Tribunal fédéral a relevé la différence entre les voisins au sens des droits réels, qui ne sont soumis à aucun lien contractuel, et les locataires, pour lesquels il y a lieu de compenser le déséquilibre entre les prestations contractuelles résultant du défaut (TF 4C.377/2004 consid. 2.2).

3.3 La problématique soumise par l'appelante n'est ainsi pas nouvelle, les milieux immobiliers remettant régulièrement en cause le droit des locataires d'obtenir une réduction de loyer en cas de travaux dans le voisinage de l'objet loué. Une fois encore, la démonstration tend à assimiler la protection du locataire contre les nuisances, fondée sur un contrat, à la protection du propriétaire contre les immissions excessives (art. 679 et 684 CC), domaine de nature extracontractuelle dans lequel une certaine prééminence du droit public sur le droit privé peut se justifier. Un tel raisonnement ne convainc pas et rien ne justifie ici de s'écarter de la jurisprudence claire du Tribunal fédéral, soutenue par une doctrine quasi unanime, qui admet que les immissions provenant d'un chantier voisin constituent un défaut justifiant une réduction de loyer même si elles échappent à la sphère d'influence du bailleur.

Ainsi, le fait que le chantier en cause poursuive un intérêt public prépondérant n'a pas d'incidence sur le principe et la quotité de la réduction de loyer. En outre, les normes fédérales anti-bruit n'ont pas à servir de référence pour juger de la présence d'un défaut de la chose louée. A cet égard, on relèvera que de toute manière, il ressort du tableau relatif aux valeurs limites d'exposition sonore que les habitants de l'immeuble étaient exposés à des nuisances sonores dépassant les valeurs limites, sans prise en compte des émanations supplémentaires subies

pendant le chantier (cf. let. C.3.e supra). Par conséquent, il apparaît que quand bien même on devrait prendre en compte les normes fédérales antibruit pour apprécier le défaut, il ressort des pièces déjà versées au dossier que les valeurs étaient dépassées. On ne peut donc sur ce point faire le reproche d'une absence d'expertise ni d'une instruction lacunaire.

4.

4.1 L'appelante soutient ensuite que la décision serait lacunaire en ce sens qu'il n'était pas établi à quel endroit exactement - et par conséquent à quelle distance exacte de l'immeuble - les travaux en question avaient eu lieu, sachant que ceux-ci avaient duré quatre ans au total et avaient eu lieu à divers endroits.

4.2 En l'occurrence, le jugement indique les quatre phases distinctes des travaux des CFF et le fait que la construction de la halte s'était faite à une distance allant de moins de 100 m jusqu'à 300 m de l'appartement en question. Certes, il ne précise pas où exactement ces phases ont eu lieu par rapport à l'appartement, soit à quelle distance, même si cela est contesté par l'intimée dans sa réponse. Quoi qu'il en soit, le chantier s'étendait sur un kilomètre au total et les premiers juges ont tenu compte du fait que l'ampleur de l'entrave à l'usage de l'appartement n'avait pas été constante pendant toute la durée du chantier, les nuisances ayant été plus ou moins importantes selon les travaux et les types de nuisances ayant varié au fil du temps. Dans ces circonstances, on ne saurait reprocher au tribunal d'avoir considéré qu'il était impossible de distinguer deux ou plusieurs périodes quant à l'intensité des nuisances et d'avoir fixé la réduction *ex aequo et bono* sur la base d'un taux global moyen pour l'ensemble de la période litigieuse.

5.

5.1 L'appelante soutient encore que même si l'on devait admettre le droit de l'intimée d'obtenir une réduction de loyer, il faudrait constater que le Tribunal des baux n'a pas appliqué correctement la méthode

proportionnelle de réduction. Selon elle, on se situerait en dessous du taux de réduction de 5%, de sorte qu'aucune réduction ne devrait être accordée. L'appelante se réfère à deux jugements zurichois, en particulier à un jugement relatif à un chantier conséquent relatif à la construction de la « Luwa-Areal », dans lequel les locataires avaient obtenu une réduction de 5 puis de 3 % pour un appartement situé à 40 mètres du chantier en question (jugement du 26 juillet 2010 du « Mietgericht » du canton de Zurich, MD 080006 in MRA/12/92).

5.2 La réduction de loyer que peut exiger le locataire en application de l'art. 259d CO doit être proportionnelle au défaut et se détermine par rapport à la valeur de l'objet sans défaut. Elle vise à rétablir l'équilibre des prestations entre les parties (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1 p. 507; 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 (TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 consid. 2.3 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1; TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997, publié in SJ 1997 p. 661, consid. 3a), en particulier lorsque les preuves de l'intensité des nuisances et de l'entrave à l'usage ne peuvent pas être fournies au jour le jour (TF 4C. 219/2005 précité, consid. 2.4).

La jurisprudence est abondante s'agissant de la quotité de la réduction de loyer à accorder en raison de nuisances causée par un chantier voisin. On citera en particulier la réduction de 50% pour les pièces concernées par les nuisances des chantiers TRIDEL et M2 à Lausanne (soit 25% ou 33% du loyer selon la configuration des appartements), qui constituaient des défauts au moins d'importance moyenne par rapport à l'état convenu de la chose louée. Le tribunal de

baux du canton de Vaud, confirmé dans son appréciation par la Chambre des recours du Tribunal cantonal, avait considéré que les nuisances avaient varié au fil du temps, qu'elles s'étaient parfois même produites certains samedis et pendant une partie de la nuit, que chacun des deux chantiers avait été marqué par des moments forts qui avaient entraîné des nuisances plus intenses et qu'il était très difficile de distinguer des périodes pour ce qui concernait l'intensité des nuisances générées par les deux chantiers (CREC I 5 décembre 2007/602 consid. 3c).

5.3 En l'espèce, on est proche du cas de figure le plus extrême eu égard à l'ampleur du chantier qui s'étendait sur un kilomètre, à sa proximité avec la parcelle concernée, située en bordure des voies sur le côté sud, de son intensité en ce sens que les travaux ont eu lieu exclusivement à l'extérieur et que les nuisances sonores étaient fortes à très fortes – non seulement de jour mais également de nuit pendant une longue période et certains week-ends –, ainsi qu'à sa durée de plus de trois ans et demi. Vu la marge d'appréciation importante dont disposaient les premiers juges et les pourcentages généralement alloués dans des cas de ce genre, le pourcentage global de 33.33%, multiplié par 3/5 pour tenir compte exclusivement des pièces exposées aux nuisances, apparaît adéquat. Quant au jugement zurichois isolé dont l'appelante fait grand cas, qui n'a d'ailleurs pas été porté en instance cantonale, il ne saurait sérieusement remettre en cause la pratique bien établie en la matière. En outre, cette affaire concernait certes des travaux importants qui avaient eu lieu à 40 mètres de l'appartement loué, mais les travaux n'avaient jamais eu lieu la nuit et les week-ends et n'avaient pas eu lieu exclusivement à l'extérieur comme en l'espèce.

6. En définitive, l'appel doit être rejeté et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 696 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [Tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelante L._____ AG, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

L'appelante L._____ AG versera à l'intimée C._____ la somme de 2'000 fr. à titre de dépens de deuxième instance (art. 7 TDC [Tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010 ; RSV 270.11.6]).

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 696 fr. (six cent nonante-six francs), sont mis à la charge de l'appelante L._____ AG.
- IV.** L'appelante L._____ AG versera à l'intimée C._____ la somme de 2'000 fr. (deux mille francs) à titre de dépens de deuxième instance.
- V.** L'arrêt est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du

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

- Me Nicolas Saviaux (pour L. _____ AG),
- Me Nicole Wiebach (pour C. _____),

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

La greffière :