

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 juin 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Giroud et Mme Crittin Dayen, juges
Greffier : Mme Logoz

Art. 259a CO ; 317 al. 1 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **C.**_____, à Aigle, défendeur, contre le jugement rendu le 5 septembre 2014 par la Présidente du Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **K.**_____, à Aigle, demanderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère:

En fait :

A. Par jugement du 5 septembre 2014, dont les motifs ont été adressés pour notification aux parties le 27 mars 2015, la Présidente du Tribunal des baux a dit que la conclusion I, prise par la demanderesse K. _____ au pied de sa requête du 27 mars 2014, est devenue sans objet (I), réduit de 30% - du 6 juillet 2011 au 31 juillet 2014 - le loyer mensuel net des deux appartements de deux pièces aux premier et deuxième étages de l'immeuble sis [...] à [...], que la demanderesse louait au défendeur C. _____ selon contrat de bail du 3 juin 2006 (II), dit que le défendeur doit payer la somme de 12'454 fr. 85 à la demanderesse, à titre de parts de loyers payées en trop compte tenu de la réduction de loyer fixée sous chiffre II ci-dessus (III), libéré entièrement en faveur de la demanderesse les loyers consignés auprès de [...] sur le compte n° [...], en paiement partiel du montant mentionné sous chiffre III (IV), rendu le jugement sans frais ni dépens (V), et rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (VI).

En droit, le premier juge a retenu que le défendeur ne contestait pas qu'il y avait eu des infiltrations d'eau dans les appartements que lui louait la demanderesse et que certains murs avaient été endommagés. Il a estimé que l'existence d'un défaut de la chose louée de moyenne importance était établie et qu'il se justifiait d'accorder à ce titre à la locataire une réduction de loyer fixée ex aequo et bono à 30%, cela à compter de l'avis des défauts communiqué au bailleur le 6 juillet 2011 jusqu'à la fin du bail le 31 juillet 2014. Considérant que le locataire qui a obtenu une réduction de loyer en raison de défauts dispose d'une action contractuelle en restitution des loyers payés en trop, le premier juge a alloué à la demanderesse un montant de 12'454 fr. 85 et rejeté l'objection de compensation invoquée par le défendeur, celui-ci n'ayant pas démontré l'existence de la créance compensatoire alléguée à hauteur de 30'860 francs. Il a ordonné en conséquence la libération de l'intégralité des loyers consignés en faveur de la demanderesse, à titre de paiement partiel du montant de 12'454 fr. 85.

B. Par acte du 29 avril 2015, C._____ a formé recours contre cette décision auprès de la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal en concluant implicitement à sa réforme en ce sens que le loyer n'est pas réduit et que les loyers consignés sont libérés en sa faveur. Subsidiairement, il a conclu à une réduction maximale de loyer de 10%, du 6 juillet 2011 au 31 juillet 2014, sa dette étant compensée par sa créance à l'égard d'K._____ et le solde des loyers consignés étant entièrement libérées en faveur d'C._____. Il a produit un bordereau de pièces.

Par courrier du 28 mai 2015, C._____ a fait parvenir à la cour de céans quelques compléments d'information. Le 30 mai 2015, il a confirmé son intention de déposer un appel, l'intitulé « recours » de son écriture du 29 avril 2015 résultant d'une erreur de plume.

K._____ n'a pas été invitée à déposer une réponse.

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

1. Le 3 juin 2006, C._____, en qualité de bailleur, et K._____, en qualité de locataire, ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur deux appartements de deux pièces aux 1^{er} et 2^e étages de l'immeuble sis [...], à [...], pour un loyer mensuel net de 1'140 fr., plus 160 fr. à titre d'acompte de frais de chauffage et d'eau chaude. Le contrat, qui débutait le 1^{er} août 2006, se terminait le 31 juillet 2007 et se renouvelait d'année en année sauf avis de résiliation donné et reçu au moins quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance.

Le contrat précisait sous chiffre 6 que la locataire garantissait l'accès à l'appartement du 2^e étage pour des travaux de création de deux chambres sous le toit (combles).

2. Par courrier recommandé du 6 juillet 2011, K._____ a indiqué à C._____ que le mur du salon était gorgé d'eau, gonflait et s'effritait en raison d'une probable infiltration d'eau depuis la toiture. Elle demandait une remise en état.

3. Par transaction du 6 mars 2012 passée devant la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle, les parties sont notamment convenues de fixer le loyer mensuel net à 1'120 fr. dès le 1^{er} août 2012, le bailleur s'engageant par ailleurs à supprimer les infiltrations d'eau et à assainir les murs dégradés par ces infiltrations sur les deux étages, dans un délai de trois mois.

4. Le 11 janvier 2013, les architectes [...] et [...] ont procédé sur demande de la locataire à un constat des défauts de l'appartement. Par courrier du 30 janvier 2013, ils ont confirmé « la présence de nombreuses zones humides sur les murs et planchers, voire de la pourriture (champignons) et le décollement des enduits de fond ». Ils ont affirmé de façon catégorique qu'au vu de l'état des ferblanteries et de la couverture de la toiture, ces venues d'eau provenaient du galetas situé au-dessus de l'appartement.

5. Par courrier recommandé du 19 novembre 2013, K._____ a mis C._____ en demeure de remédier aux problèmes d'humidité dans un délai de trente jours, sous menace de consigner son loyer. Le 30 décembre 2013, elle a consigné son loyer brut du mois de janvier 2014 auprès de la [...].

6. Le 15 février 2014, C._____ a fait parvenir à K._____ un décompte de chauffage et eau chaude présentant un solde de 359 fr. 10 en faveur du bailleur. Ce décompte était fondé sur une facture de gaz du 15 mars 2013, sur la taxe ordures 2013 ainsi que sur la taxe d'épuration d'eau pour cette même année.

7. Le 28 février 2014, la Commission de salubrité de la commune d' [...] a procédé à une visite des locaux litigieux, ainsi que du

galetas de l'immeuble. Dans son rapport du 14 mars 2014 à la Municipalité, elle a confirmé l'existence des dégâts d'eau invoqués par la locataire. Elle a relevé que les nombreux jours constatés entre les tuiles et au niveau des raccords tuiles-cheminée ainsi que le mauvais état de la ferblanterie expliquaient les infiltrations d'eau à l'intérieur de la construction, l'état des murs aux 1^{er} et 2^e étage provenant uniquement des arrivées d'eau par ces passages. Elle relevait qu'une réfection de la toiture et un entretien suivi règleraient tous ces problèmes d'humidité.

8. Par requête adressée le 27 mars 2014 au Tribunal des baux, K._____ a pris avec suite de frais et dépens les conclusions suivantes :

« I. Ordre est donné à C._____ de faire effectuer sans délai les travaux nécessaires pour faire cesser les infiltrations d'eau dans les appartements loués par K._____ puis de remettre en état les murs endommagés.

II. Les loyers consignés par K._____ restent consignés jusqu'à ce que les travaux prévus au chiffre I ci-dessus aient été effectués à parfaite satisfaction de la locataire.

III. Le loyer mensuel net de l'appartement est réduit de 40% dès le 6 juillet 2011.

IV. Par conséquent, C._____ doit immédiat paiement à K._____ des loyers versés en trop depuis le 6 juillet 2011 jusqu'à parfaite élimination des défauts, les montants dus étant déconsignés en sa faveur. »

Dans sa réponse du 4 septembre 2014, C._____ a conclu au rejet de ces conclusions. Il a invoqué en compensation une créance de 30'860 fr. correspondant à un manque à gagner pour les deux chambres qu'il n'avait pu créer dans les combles compte tenu de ce que la locataire lui avait refusé l'accès au 2^e étage.

9. Le bail ayant été résilié par C._____, il a pris fin le 31 juillet 2014, conformément à une proposition de jugement du 16 mai 2012 de la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district d'Aigle, valant décision entrée en force.

Les appartements ont été restitués le 25 juillet 2014. L'état des lieux dressé à cette occasion pour l'appartement du 1^{er} étage indique notamment que le mur sis à l'angle nord-est du salon est rongé par l'humidité et le moisi, qu'il s'effrite encore mais qu'il est sec à ce jour ; il relève en outre ce qui suit : « dimension dégât : 105 cm / 220 cm ». S'agissant de l'appartement du 2^e étage, l'état des lieux contient des remarques analogues concernant l'angle nord-est du salon, les dimensions du dégât étant les suivantes : « 210 H / 120 L » ; il relève également une tache d'humidité sur le mur à gauche de l'entrée, sèche à ce jour, de dimension « 115 cm / 30 cm ». S'agissant de la cuisine, il indique des taches brunes sur la poutre et le couvercle de la cheminée, sèches à ce jour, ainsi que sur le tuyau d'évacuation de l'ancienne cheminée.

10. Les parties, assistées de leur conseil respectif, ont été entendues à l'audience du Tribunal des baux du 5 septembre 2014.

K._____ a modifié sa conclusion III prise au pied de la demande du 27 mars 2014 en ce sens que le loyer mensuel net de l'appartement est réduit de 40% depuis le début du bail, soit dès le 1^{er} août 2006.

Entendue en qualité de témoin, [...] a indiqué qu'elle habitait dans le même immeuble qu'C._____, sis en face de l'immeuble litigieux. Elle a expliqué qu'il y avait en tout cas deux ans, elle s'était rendue dans cet immeuble avec C._____ car il voulait faire des travaux dans l'appartement d'K._____. Il souhaitait en effet réparer le mur du salon, voir si l'humidité persistait, enlever ce qui était abîmé et refaire un enduit et la peinture. Elle l'avait accompagné pour l'aider à porter du matériel, à savoir un grand drap pour protéger le sol, un seau, une balayette et une ramassoire. Ne souhaitant pas monter les escaliers vu son état de santé, elle avait attendu C._____ en bas avec le matériel. Il était revenu avec la brosse qu'il avait emportée en montant, en lui expliquant qu'il avait pu entrer dans l'appartement mais que, lorsqu'il avait voulu brosser le mur, la locataire s'y était opposée.

[...], frère d’K._____, a déclaré qu’il avait pu constater avant l’emménagement de sa sœur, que l’angle du salon du 1^{er} étage avait été replâtré ; il avait lui-même repeint les deux chambres de l’appartement du 1^{er} étage de sorte que l’appartement était impeccable lorsqu’elle avait emménagé. Au fil des années, il avait commencé à remarquer une odeur d’humidité lorsqu’il lui rendait visite. C’était environ trois ans après son emménagement. Environ un an plus tard, des cloques étaient apparues dans l’angle du salon du 1^{er} étage, puis le revêtement s’était mis à tomber. Le témoin, qui est électricien, avait installé une prise au bas de ce mur lors de l’emménagement de sa sœur. A cette époque, le mur était sec mais il avait eu de la peine à faire tenir cette prise car le mur était mou. Dans l’appartement du 2^e étage, dès le début du bail, de l’eau coulait par l’ancien canal de cheminée de la cuisine. Par la suite, il avait constaté dans le salon du 2^e étage le même problème que celui qu’il avait vu dans le salon du 1^{er} étage. Il ne savait pas quand ce problème était apparu car il se rendait moins souvent dans l’appartement du 2^e étage ; il n’avait constaté le problème que dans la cuisine et dans l’angle près de la fenêtre du salon et n’avait vu les taches à droite en entrant dans le salon que lorsque sa sœur avait déplacé ses meubles pour le déménagement. Le témoin a confirmé qu’il était présent lorsque le bailleur était venu remettre en état le mur avec une brosse à récurer et que sa sœur ne l’avait pas laissé faire. Il ne se souvenait plus quand ces événements avaient eu lieu.

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 suisse du 19 décembre 2008 ; RS 272]) au sens de l’art. 276 CPC, dans les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse au dernier état des conclusions devant l’autorité précédente est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 2 CPC).

Le bailleur indique fonder son recours sur l'art. 308 CPC. Dès lors que la valeur litigieuse est en l'espèce supérieure à 10'000 fr, on peut admettre l'erreur de plume et considérer que son écriture constitue en réalité un appel déposé auprès de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal.

En l'espèce, la valeur litigieuse est sans conteste supérieure à 10'000 francs. Interjeté en temps utile (art. 311 al. 1 CPC) par une partie qui y a intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC) et dûment motivé, l'appel est recevable.

2.

2.1 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 (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, nn. 2 ss ad art. 310 CPC, p. 1249). Elle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (ibidem, n. 6 ad art. 310 CPC, pp. 1249-1250 ; JT 2011 III 43 et réf.).

2.2 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC ; Jeandin, op. cit., n. 6 ad art. 317 CPC, p. 1265 ; Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, JT 2010 III 138). Il appartient à l'appelant de démontrer si ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (Tappy, op. cit., pp. 136-137 ; JT 2011 III 43 c. 2).

L'appelant a produit un bordereau de quatre pièces comprenant, outre deux pièces de forme, un devis du 7 avril 2008 de l'entreprise [...] (pièce n° 2) et un décompte de chauffage et eau chaude adressé le 15 février 2014 à l'intimée (pièce n° 3). La pièce n° 2, qui est antérieure à l'audience de première instance, est irrecevable, l'appelant n'alléguant ni ne démontrant avoir été empêché de la produire en temps utile. Elle est de toute manière sans pertinence. La pièce n° 3 est en revanche recevable, dès lors qu'elle figure déjà au dossier de première instance.

3. L'appelant fait d'abord valoir que, contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, il a fait tout ce qu'on pouvait attendre de lui pour la remise en état des locaux en 2012. L'intimée s'étant formellement opposée à le laisser entreprendre les travaux nécessaires, il estime qu'on ne saurait retenir que les défauts ont perduré jusqu'à la fin du bail le 31 juillet 2014.

Cette argumentation a été réfutée de façon convaincante par la juridiction de première instance, qui a retenu en substance que la locataire n'avait pas refusé indûment les travaux de remise en état des murs, dès lors que le bailleur n'avait pas procédé aux travaux de réparation de la toiture préconisés par les rapports du 31 janvier 2013 des architectes [...] et [...] et du 14 mars 2014 de la Commission de salubrité. Au reste, la réelle intention du bailleur de procéder à la réparation des murs au moyen du matériel qu'il avait apporté apparaissait douteuse, l'appréciation du témoignage de [...] par le premier juge ne prêtant à cet égard pas le flanc à la critique. Dès lors que l'appelant n'amène aucun élément nouveau à ce sujet, il y a lieu, par adoption de motifs, de confirmer sur ce point la décision querellée.

Il est au demeurant insoutenable de prétendre vouloir réparer les murs touchés par les dégâts d'eau, sans entreprendre préalablement les travaux de réparation de la toiture qui s'imposaient pour mettre fin aux infiltrations. A supposer que l'appelant n'ait pas eu connaissance du

rapport des architectes lorsqu'il s'est présenté chez l'intimée pour effectuer les travaux, il ne peut raisonnablement soutenir qu'il ne pouvait nullement savoir que la remise en état de l'appartement devait être précédée de la réparation du toit, une saine gestion de l'immeuble commandant qu'il ait à tout le moins entrepris ce qui était nécessaire pour déterminer l'origine des infiltrations persistantes d'eau. On relève au surplus qu'en signant la transaction du 6 mars 2012, le bailleur s'était engagé non seulement à assainir les murs dégradés par les infiltrations d'eau dans un délai de trois mois, mais aussi et surtout à supprimer ces infiltrations, ce qu'il n'a pas fait.

Mal fondé, l'appel doit dès lors être rejeté sur ce point.

4. L'appelant soutient encore que l'intimée se serait accommodée de l'humidité affectant son logement, de telle sorte que les défauts invoqués n'auraient pas restreint l'usage de la chose louée. Il se réfère à cet égard aux états des lieux de sortie des deux appartements, dont il ressort que les murs endommagés étaient tous secs.

Contrairement à ce que soutient l'appelant, l'intimée n'est pas restée inactive. Après avoir obtenu par transaction du 6 mars 2012 l'engagement de l'appelant de remédier aux problèmes d'humidité, elle l'a mis en demeure de s'exécuter par courrier du 19 novembre 2013. Elle a ensuite consigné les loyers dès le 30 décembre 2013, puis a ouvert action le 27 mars 2014. On ne saurait dès lors dire qu'elle a accepté le défaut de la chose louée et l'appelant n'établit rien à ce sujet. Quant au fait que le défaut n'existait plus lorsque les appartements ont été restitués le 25 juillet 2014, il n'est pas davantage établi, le témoignage [...] et les états des lieux de sortie des appartements retenant le contraire. Il y a dès lors lieu de rejeter ce grief.

5.

5.1 L'appelant conteste également la quotité de la réduction de loyer de 30%, faisant valoir qu'au regard des circonstances, seule une réduction maximale de 10% serait justifiée.

5.2 La définition du défaut au sens des art. 259 ss CO (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220) ne figure pas dans la loi. La doctrine et la jurisprudence se réfèrent à l'état approprié à l'usage pour lequel la chose a été louée au sens de l'art. 256 al. 1 CO. Cette notion suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 II 347 c. 3.2 ; TF 4C.219/2005 du 24 octobre 2005 c. 2.2). Il y a ainsi défaut lorsque la chose ne présente pas une qualité que le bailleur avait promise ou sur laquelle le locataire pouvait légitimement compter en se référant à l'état approprié à l'usage convenu. Le défaut de la chose louée est une notion relative ; son existence dépendra des circonstances du cas particulier. Il convient de prendre en compte notamment la destination de l'objet loué, l'âge et le type de la construction, le montant du loyer (Lachat, *Le bail à loyer*, 2^e éd., Lausanne 2008, pp. 216 et 219 ; Higi, in *Zürcher Kommentar*, Zurich 1994, n. 28 ad art. 258 CO, p. 382 s. ; Wessner, *Le bail à loyer et les nuisances causées par des tiers en droit privé*, in 12^e Séminaire du droit du bail, Neuchâtel 2002, pp. 23 ss ; TF 4A_582/2012 du 28 juin 2013 c. 3.2 ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 c. 4.1 et les réf. citées ; SJ 1997 p. 661 c. 3a). Les désagréments que peut rencontrer le locataire doivent dépasser les limites de la tolérance pour constituer un défaut de la chose louée (TF 4C.368/2004 précité c. 4.1).

Aux termes de l'art. 259a CO, lorsque apparaissent des défauts de la chose qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais ou lorsque le locataire est empêché d'user de la chose conformément au contrat, il peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose (al. 1 let. a) ou une réduction proportionnelle du loyer (al. 1 let. b). Le locataire d'un immeuble peut en outre consigner le loyer (al. 2). Si le défaut entrave ou restreint l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier (art. 259d

CO). La réduction de loyer peut aussi être due lorsqu'il s'agit d'un défaut qui n'affecte que peu l'usage des locaux, par exemple d'un défaut purement esthétique dont l'existence se prolonge (Lachat, op. cit., p. 255). Pour le calcul de cette réduction, il convient de procéder selon la méthode proportionnelle, consistant à comparer l'usage actuel de la chose louée - affectée de défauts - avec son usage conforme au contrat, qui en est exempt. Il s'agit donc de réduire le loyer dans un pourcentage identique à la réduction effective de l'usage des locaux. Dans les cas où le calcul proportionnel n'est pas aisé, la diminution de jouissance de la chose louée pourra être évaluée en équité. Le juge dispose d'un large pouvoir d'appréciation dans la détermination de la quotité de la réduction du loyer (TF 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 c. 2.2 ; Lachat, op. cit., p. 257 s.).

5.3 Pour fixer le taux de réduction de loyer de 30%, le premier juge s'est fondé sur les réductions prononcées par la pratique en cas d'infiltrations et de dégâts d'eau et qui oscillent entre 10% et 50%. Les réductions suivantes ont ainsi été admises : 10% lorsque trois pièces sur cinq étaient touchées par des infiltrations d'eau à des endroits bien précis (au-dessus de la fenêtre, angle de la fenêtre) et que des tapisseries étaient tachées d'humidité autour des fenêtres, ou en cas de défauts d'ordre esthétique à la suite d'inondations et d'infiltrations d'eau ; 15% pour plusieurs murs tachés et des sols détériorés dans le salon et le hall ; 20% en cas de gondolement du parquet dans la chambre à coucher d'un quatre pièces ; 22% en cas d'humidité excessive dans une chambre d'un appartement de trois pièces entraînant le pourrissement des meubles ; 25% lorsque les murs et plafonds du corridor, cuisine et salon d'un quatre pièces étaient touchés ou lorsque le salon et la chambre d'un trois pièces étaient gravement endommagés ; 30% lorsque le salon, le hall, la chambre et les interrupteurs électriques étaient inutilisables, ou en cas de coulée d'eau pendant dix-huit jours, de taches au plafond, de moquette imbibée, de tableaux abîmés et de traces d'humidité sur les habits et les meubles, ou encore en cas d'humidité excessive durable en raison d'une mauvaise isolation, de taches d'humidité, de mauvaises odeurs, de peintures qui s'écaillent, et d'infiltration d'eau à la cave ; 40% pour des dégâts d'eau dans toutes les pièces à la suite d'un incendie rendant la

cuisine inutilisable et ayant interrompu les circuits électriques ; 50% pour une inondation dans un deux pièces ayant nécessité le remplacement du parquet des hall et salon et partant l'entreposage des meubles dans une chambre, ou pour un dégât d'eau dans une des trois pièces du logement, ayant entraîné l'entassement des meubles dans les autres pièces (cf. Aubert, in Commentaire pratique - Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 67 ad art. 259d CO).

Le premier juge a retenu en l'occurrence que l'entrave à la chose louée était bien plus importante que dans les cas précités, où l'atteinte n'était qu'esthétique ou limitée à des endroits précis (réduction de l'ordre de 10 à 20%), et qu'à l'inverse, les dégâts n'avaient pas rendu inutilisable l'une ou l'autre des pièces du logement (réduction de 40 à 50%). Il a estimé que l'atteinte à la chose louée devait plutôt être rapprochée des cas précités où les dégâts et les nuisances telles qu'odeurs d'humidité, effritement des peintures et coulées d'eau avaient été d'une certaine importance et avaient justifié une réduction de 30%.

5.4 En l'espèce, l'appelant n'apporte aucun élément qui permette de remettre en cause l'appréciation effectuée par le premier juge sur la base d'une comparaison détaillée avec des précédents. Compte tenu des circonstances du cas concret, on ne voit pas que la réduction de loyer retenue par le premier juge soit inéquitable ou procède d'un abus de son pouvoir d'appréciation. La réduction prononcée n'apparaît pas hors de proportion avec le défaut de sorte qu'il y a lieu de confirmer la réduction de loyer de 30% accordée par le premier juge à hauteur de 12'454 fr. 85.

En particulier, le premier juge a tenu compte dans leur évaluation du taux de réduction de loyer que le défaut pouvait avoir des effets plus ou moins importants selon les saisons et les conditions météorologiques, de sorte que l'appelant ne peut rien déduire en sa faveur de ce que les murs étaient secs à la remise des lieux le 27 juillet 2014, soit en plein été.

6. L'appelant invoque enfin en compensation une créance qu'il détiendrait contre l'intimée d'un montant global de 33'219 fr., soit 359 fr. à titre de frais de chauffage, 2'000 fr. pour des frais d'électricité, et 30'860 fr. de perte de loyer en relation avec des chambres à créer dans les combles.

Le premier juge a retenu à juste titre que l'appelant n'avait établi ni la violation de l'engagement que l'intimée avait pris dans le bail de lui garantir l'accès à l'appartement du 2^e étage en vue de la création des deux chambres dans les combles, ni la réalité du dommage qu'il soutient avoir subi en raison de la prétendue violation de cet engagement. Les conditions d'application de l'art. 97 CO n'étant pas réunies en l'espèce et l'appelant ne démontrant ni l'existence d'une telle créance, ni son exigibilité, la créance compensatoire de 30'860 fr. ne saurait être retenue.

Au demeurant, une exception de droit matériel, comme la compensation, ne peut être prise en considération que si les faits et moyens de preuve qui la fondent ont été introduits en temps utile en procédure. Une telle exception ne peut dès lors être introduite en appel que si les conditions de l'art. 317 CPC sont remplies (TF 4A_432/2013 du 14 janvier 2014 c. 2.2, RSPC 2014 p. 258; cf. TF 4A_305/2012 du 6 février 2013 c. 3.3, concernant la prescription). En l'occurrence, les créances compensatoires nouvellement invoquées en procédure d'appel, à savoir « plusieurs factures d'un montant total de CHF 2'000.- environ pour l'électricité » et un décompte de chauffage et eau chaude du 5 février 2014, s'avèrent toutes deux antérieures à l'audience de première instance ; elles ne peuvent dès lors être invoquées en procédure d'appel, dès lors que l'appelant ne démontre pas avoir fait preuve de la diligence requise au sens de l'art. 317 al. 1 let. b CPC. A supposer recevables, ces créances ne sauraient quoi qu'il en soit fonder l'objection de compensation, l'appelant n'établissant ni leur existence, ni leur exigibilité.

7. Au vu de ce qui précède, l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 724 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), sont mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens, l'intimée n'ayant pas été invitée à déposer une réponse.

Par ces motifs,
la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant en application de l'art. 312 al. 1 CPC,
p r o n o n c e :

- I.** L'appel est rejeté.
- II.** Le jugement est confirmé.
- III.** Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 724 fr. (sept cent vingt-quatre francs), sont mis à la charge de l'appelant C._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire,

Le président :

Le greffier :

Du 5 juin 2015

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 Aba Neeman (pour C. _____),
- Me Nicole Wiebach (pour K. _____).

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

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

- Mme la Présidente du Tribunal des baux.

Le greffier :