

COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 27 octobre 2015

Composition : M. COLOMBINI, président
M. Abrecht et Mme Courbat, juges
Greffière : Mme Vuagniaux

Art. 259a al. 1 let. b et 259d CO

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **A.**_____, à Commugny, demandeur, contre le jugement rendu le 3 février 2015 par le Tribunal des baux dans la cause divisant l'appelant d'avec **B.**_____, à Commugny, défenderesse, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal considère :

En fait :

A. Par jugement du 3 février 2015, dont les considérants écrits ont été envoyés aux parties le 23 juillet 2015 pour notification, le Tribunal des baux a prononcé qu'ordre est donné à la défenderesse B. _____ de faire exécuter, dans le respect des règles de l'art et dans un délai de trois mois dès jugement exécutoire, les travaux suivants dans la villa louée par le demandeur A. _____, sise [...], à Commugny :

- remise en état de la rambarde de sécurité de l'escalier intérieur ;
- remise en état de la boîte aux lettres ;
- remise en état des prises et interrupteurs défectueux ;
- réfection du mur et du parquet de la chambre d'ami du 1^{er} étage ;
- réfection des joints des porte-savons de la salle de douche et de la salle de bain parentale du 1^{er} étage ;
- remise en état du mur entre la salle de bain et la chambre parentale au 1^{er} étage ;
- remise en état du papier peint du bureau au 1^{er} étage ;
- mise en œuvre de tous les travaux propres à remédier aux infiltrations d'eau au sous-sol (garage et chambre) (I),

que la défenderesse est la débitrice du demandeur d'un montant de 6'780 fr. à titre de réduction de loyer du 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2014 (II), que les loyers consignés par le demandeur sur le compte de consignation n° [...] ouvert auprès de [...] sont libérés à concurrence de la réduction de loyer octroyée sous chiffre II, soit 6'780 fr. en faveur du demandeur et le solde en faveur de la défenderesse (III), que le jugement est rendu sans frais judiciaires ni dépens (IV) et que toutes autres ou plus amples conclusions sont rejetées (V).

En droit, les premiers juges ont retenu que le locataire ne pouvait faire valoir un défaut relatif à la hotte de ventilation, dès lors que ce grief avait déjà été soulevé et rejeté dans le cadre du jugement du

Tribunal des baux du 25 juillet 2013, confirmé par l'arrêt du 6 juin 2014 de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal. Le défaut relatif aux dalles extérieures était également irrecevable puisqu'il avait déjà été ordonné à la bailleresse d'y remédier dans le jugement du 25 juillet 2013 et qu'une baisse de loyer de 2 % avait été accordée à ce titre à partir du 1^{er} juillet 2013. Les mitigeurs des robinets de la douche et de la baignoire du premier étage avaient déjà été changés et les mitigeurs des lavabos de la salle de bain parentale et de la salle d'eau du sous-sol étaient conformes à l'usage auquel ils étaient destinés. Toutefois, la bailleresse devait remettre en état la main courante menant au sous-sol, les prises électriques, la porte de la boîte aux lettres, les joints des porte-savons de la salle de douche et de la salle de bain parentale, le mur et le parquet de la chambre d'ami du premier étage, le mur se trouvant entre la salle de bain et la chambre parentale, ainsi que le papier peint du bureau. Elle devait aussi mettre en œuvre tous les travaux propres à remédier aux infiltrations d'eau au sous-sol.

Les défauts relatifs à la rambarde de sécurité, à la boîte aux lettres, aux prises électriques et aux infiltrations d'eau au sous-sol (taches d'eau sur les murs du garage et odeur d'humidité dans la pièce annexe du sous-sol non habitable) n'entravaient pas leur usage de manière significative, de sorte qu'une réduction de loyer ne se justifiait pas. En revanche, les défauts d'étanchéité constatés au premier étage dans la chambre d'ami, le bureau et la chambre parentale, consécutifs à une infiltration d'eau, avaient restreint l'usage de ces pièces dans une mesure notable, de sorte que le locataire avait droit à une réduction de loyer. S'agissant de la durée de la restriction, les premiers juges ont retenu, selon la chronologie des événements, que le locataire n'était pas responsable du retard à exécuter la réfection des joints de silicone dans les salles de douche et de bain. Concernant la réfection des murs des pièces du premier étage, le locataire n'était pas non plus responsable du retard pris jusqu'au mois de septembre 2014, date à partir de laquelle c'est lui qui avait ralenti les travaux de mise en œuvre en remettant en cause le travail confié à l'entrepreneur de manière injustifiée et en exigeant un planning détaillé pour des travaux somme toute limités. Il

s'ensuivait que le locataire pouvait prétendre à une réduction de loyer de 10 % du 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2014, soit la somme de 6'780 fr. qui devait lui être versée par le biais de la déconsignation des loyers.

B. Par acte du 2 septembre 2015, A. _____ a fait appel de ce jugement en prenant les conclusions suivantes :

« Principalement

II. L'Appel est admis.

III. Le dispositif du jugement rendu par le Tribunal des baux le 3 février 2015 est réformé en ce sens que son chiffre II est remplacé par les chiffres nouveaux suivants :

I. A compter du 1^{er} octobre 2013 et jusqu'à complète élimination des défauts constatés, le loyer mensuel acquitté par le demandeur est réduit en supplément comme suit :

- 2 % pour les défauts constatés sur la rambarde de sécurité
- 2 % ou 3 % pour les défauts constatés sur la boîte aux lettres
- 2 % ou 3 % pour les défauts constatés dans le garage
- 3 % pour les défauts constatés dans la pièce annexe au garage.

II. La défenderesse est la débitrice du demandeur d'un montant de Fr. 6'780.00 (six mille sept cent huitante francs) à titre de réduction du loyer du 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2014 pour les défauts constatés au premier étage.

III. A compter du 1^{er} octobre 2014 et jusqu'à complète élimination des défauts constatés au premier étage, le loyer mensuel net acquitté par le demandeur est réduit de 10 %.

Subsidiairement

IV. A compter du 27 novembre 2014 et jusqu'à complète élimination des défauts constatés au premier étage, le

loyer mensuel net acquitté par le demandeur est réduit de 10 %.

- IV. Le dispositif du jugement rendu par le Tribunal des baux le 3 février 2015 est réformé en ce sens que le montant sous son chiffre III est remplacé par la désignation suivante : "le montant des réductions accordées cumulées à la date de la déconsignation".
- V. Les frais et dépens de la procédure d'appel sont mis à la charge de la défenderesse. »

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

1. Par contrat signé le 18 décembre 2009, A._____ a pris à bail une villa jumelle sise [...], à Commugny, appartenant à B._____. Conclu initialement du 1^{er} janvier 2010 au 31 janvier 2011, le bail se renouvelait ensuite d'année en année, sauf résiliation signifiée quatre mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer net était de 4'800 fr. par mois.

Selon la proposition de jugement rendue le 7 janvier 2014 par la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district de Nyon, le loyer net a été diminué à 4'275 fr. à partir du 1^{er} février 2014.

2. Dès son emménagement, A._____ s'est plaint de nombreux défauts affectant la villa louée. Il a ouvert action contre la bailleresse le 6 juillet 2012.

Par jugement du 25 juillet 2013, le Tribunal des baux a ordonné à B._____ de remettre en état l'aire de stationnement située devant la villa et les dalles instables de la terrasse, de supprimer la trace d'humidité présente sur le plafond du rez-de-chaussée et de remettre en état le frigidaire (I), dit que B._____ est la débitrice d'A._____ de la somme de 8'554 fr. 80 à titre de réduction de loyer jusqu'au 30 juin 2013 et que, à compter du 1^{er} juillet 2013 et jusqu'à complète élimination des défauts constatés, le loyer mensuel net sera réduit de 2 % pour les

défauts constatés sur l'aire de stationnement, de 3 % pour les défauts constatés sur le portail d'accès au jardin, de 2 % pour les défauts constatés sur certaines dalles de la terrasse et de 2 % pour les problèmes de réception de signal constatés sur la télévision (II), et dit que les loyers consignés seront libérés à concurrence de 8'554 fr. 80 en faveur d'A._____, le solde étant libéré en faveur de B._____.

Le Tribunal des baux a rejeté la prétention du locataire concernant un courant d'air provenant de la hotte de ventilation de la cuisine, dans la mesure où aucune arrivée d'air n'avait été ressentie lors de l'inspection locale du 1^{er} mai 2013.

Par arrêt du 6 juin 2014, la Cour d'appel civile a réformé le jugement du Tribunal des baux du 25 juillet 2013 en ce sens que B._____ est la débitrice d'A._____ d'un montant de 5'083 fr. à titre de réduction de loyer jusqu'au 30 juin 2013, le jugement de première instance étant confirmé pour le surplus.

3. Par courriel du 28 juin 2013, T._____, conseiller technique auprès du Département d'Assèchement de la société H._____SA, a exposé à la gérance ce qui suit :

« (...) Le 06 mai 2013, nous nous sommes donc présentés peu avant 08h30 à l'adresse. Comme convenu. Le locataire nous a ouvert sa porte puis nous l'a claquée au nez au motif que notre rendez-vous était, selon lui, fixé à 09h00 (!).

Le locataire est ensuite sorti de son domicile avec un enfant, vraisemblablement pour conduire celui-ci à l'école. De retour vers 09h20, le locataire a consenti, avec humeur, à nous faire pénétrer dans son domicile. Nous avons enfin pu procéder à nos examens, mesures d'humidité.

Le 19 juin 2013, à 09h30, comme convenu, nous sommes intervenus avec la société [...], représentée par M. [...], associé-gérant.

La société [...] étant par nous, et avec votre accord, invitée à effectuer des mises sous pression Eau Chaude/Eau Froide (EC/EF) au domicile du locataire.

Il ressort de notre dernière visite ce qui suit :

Au 1^{er} étage : dégât d'humidité de faible importance sur le mur mitoyen douche/petite chambre et retour sous fenêtre (moisissures cat. 0, selon normes OFSP). Env. 3m², 4 lés à changer, plâtre à gratter, lissage, peinture murs petite chambre.

Cause : (rapport officiel H. _____ SA à suivre) **joints silicone de tub, de rosaces (mitigeur) et de fixation porte-savon défectueux.**

Au 1^{er} étage : (**nouveau !**) dégât de crépi face escalier. Mur mitoyen avec salle d'eau - baignoire.

Cause : (rapport officiel H. _____ SA à suivre) **joints silicone de tub, de rosaces (mitigeur) et de fixation porte-savon défectueux.** Env. 8m² de crépi à gratter, réfection, peinture 15 m² env.

A noter le bon accueil du locataire à notre arrivée.

Puis le locataire, après 1 heure d'observation de nos contrôles, a expressément mis en doute notre impartialité, s'est montré désagréable, a nié les résultats des mises sous pression, réclamé diverses informations techniques dont il n'est pas certain que le locataire ait bien saisi la clarté des réponses, prétendu notre soumission aux ordres de nos mandants, contesté la validité de nos conclusions.

Notre mission technique s'achève sur les conclusions exposées ci-dessus. »

4. Par courriel du 20 juin 2013, A. _____ a informé la gérance G. _____ SA (ci-après : la gérance) d'un nouveau défaut consécutif à une fuite ou une infiltration d'eau au premier étage, provenant très probablement du robinet mitigeur de la baignoire de la salle de bain parentale.

5. Le 11 juillet 2013, la gérance a mandaté I._____, maçonnerie-rénovations-carrelages, afin d'exécuter la réfection des joints de silicone dans la salle de douche et la salle de bain du premier étage.

Le 11 juillet 2013, la gérance a mandaté I._____ afin d'établir un devis des travaux de réfection du plafond du rez-de-chaussée taché par infiltration, de la paroi de la chambre contiguë à la salle de douche du premier étage et du crépi et de la peinture dans la zone contiguë à la salle de bain du premier étage.

6. Le 27 juillet 2013, la société H._____SA a adressé à la gérance le rapport suivant :

« **1. Constats**

Au rez, dégât au plafond (salle à manger face cuisine) lié à l'eau.

Au 1^{er} étage, dégâts de crépis et de tapisserie sur les murs corridor et chambre sud-est.

Test de pression EC/EF effectué le 19 juin 2013. Résultat négatif.

Mesures effectuées avec Gann 4050, électrode B60, Aquaboy, caméra IR.

2. Causes

Au 1^{er} étage, douche et salle de bain concernés.

Dans les 2 cas, défaillances des joints silicone : pourtour de receveur et pourtour de baignoire, rosaces et fixation de porte-savon.

3. Travaux à effectuer

Remplacement soigné des joints concernés.

Assèchement des murs concernés.

Travaux de peinture. »

7. Par courriel du 26 septembre 2013, A._____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Je vous avise des problèmes suivants :

- l'éclairage néon dans le local bouilleur au sous-sol qui ne fonctionne plus.
- les supports de la rambarde de sécurité de l'escalier intérieur se détachent du mur en béton.
- infiltrations d'eau dans la salle de bain parentale dont l'origine est très probablement le robinet mitigeur de la baignoire.
- infiltrations d'eau dans le garage provenant des murs extérieurs.
- infiltrations d'eau dans le mur de la chambre au premier étage empêchant l'utilisation de la chambre.
- courant d'air provenant de la hotte dans la cuisine.

Je vous prie de résoudre ces défauts d'urgence. Le loyer sera consigné en cas d'absence de réponse au plus tard le 30 septembre 2013. »

8. Le 4 octobre 2013, I._____ a devisé les travaux rendus nécessaires par la fuite d'eau survenue au premier étage à 3'488 fr. 40.

9. Par courriel du 14 octobre 2013, A._____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Vous avez reçu mon courriel du 26 septembre le jour même (accusé de réception électronique). En réponse à votre courrier du 7 octobre 2013 veuillez noter les commentaires suivants :

1) Eclairage : le tube et le starter ont déjà été remplacés. Le défaut n'est donc pas un des "menus travaux". Ce défaut présente un risque important de chute ou d'accident dans cette pièce non éclairée.

2) Main courante : votre courrier n'inclut pas de bon de travail.

3) et 5) Infiltrations sdb : vos déclarations semblent peu crédibles. Veuillez noter que Mr I._____ a annulé la visite que j'avais planifiée.

4) Infiltrations garage : les deux villas voisines ont signalé le même problème et vous avez mandaté un spécialiste. Pourriez-vous me confirmer que vous serez accompagnée d'un spécialiste lors de votre visite. Compte tenu du nombre considérable de visites inutiles au cours des derniers 24 mois sans résolution des défauts je vous

prie de coordonner votre visite avec la visite de Mr I._____ et vous prie de proposer plusieurs dates de visite. Veuillez de plus noter mon absence le 16 octobre.

6) Courant d'air : vous avez constaté ce problème lors de votre visite en décembre 2012. L'absence de constat lors de la visite du 1^{er} mai 2013 n'est en aucun cas évidence de l'absence de défaut (les conditions atmosphériques le 1^{er} mai ne se prêtaient pas à un courant d'air, celui survenant principalement en hiver) (...). »

10. Le 15 octobre 2013, la gérance a mandaté I._____ afin d'exécuter des travaux de consolidation de la fixation de la main courante de l'escalier intérieur.

11. Par courriel du 20 octobre 2013, A._____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Veuillez noter que la semaine du 21 octobre est une période de vacances scolaires et que nous sommes absents toute la semaine. Je vous propose Vendredi 1 novembre de 8h30-11h30 ou Mercredi 6 novembre de 8h30-11h30.

Vous avez indiqué que Mr. I._____ vous a délibérément fait de fausses déclarations en prétendant avoir "tenté de me joindre 15 à 20 fois". Dans la mesure où Mr I._____ a refusé d'expliquer ses déclarations douteuses il est souhaitable de mandater un autre professionnel dont l'honnêteté n'est pas mise en question.

Compte tenu du fait qu'il n'y a que deux salles d'eau à l'étage, il est nécessaire d'assurer la disponibilité d'au moins une à tout moment et donc de planifier deux visites avec un intervalle suffisant. »

Par courriel du 31 octobre 2013, A._____ a confirmé la date du 6 novembre 2013. Par courriel du 5 novembre 2013, il a annulé la date du 6 novembre 2013 en raison d'obligations professionnelles et a proposé les dates des 7, 8 ou 11 novembre 2013. Par courriel du 9 novembre 2013, il a proposé les dates des 11 ou 12 novembre 2013 et informé qu'il serait absent du 14 au 30 novembre 2013.

Par courriel du 11 novembre 2013, la gérance a répondu que les dates communiquées ne lui convenaient pas. Elle a conseillé au locataire de se mettre en contact avec le carreleur désigné par l'assurance, afin que celui-ci puisse profiter de son absence pour procéder aux travaux.

Par courriel du 17 décembre 2013, A._____ a informé la gérance que le carreleur ne l'avait toujours pas contacté, qu'il n'avait aucune correspondance lui permettant d'identifier le « carreleur désigné par l'assurance dégât des eaux » et a demandé une réponse rapide arguant que l'une des chambres était inutilisable.

Par courriel du 5 janvier 2014, A._____ a rappelé à la gérance que son courriel du 17 décembre 2013 demeurait sans réponse et qu'il était sans nouvelles du carreleur.

12. Par courriel du 5 janvier 2014, A._____ s'est plaint auprès de la gérance d'un radiateur de la buanderie qui ne fonctionnait plus et de fortes odeurs d'humidité et de moisissures au sous-sol. Il a imparti à la bailleresse un délai au 17 janvier 2014 pour remédier aux défauts, à défaut de quoi le loyer serait consigné.

13. Par courriel du 9 janvier 2014, la gérance a informé A._____, justificatifs à l'appui, que I._____ avait été désigné par la compagnie d'assurance de la bailleresse et que l'adjudication des travaux avait été faite le 22 octobre 2013. Elle a pris note que I._____ devait intervenir à la fin de la semaine suivante et a insisté pour que ce rendez-vous soit honoré afin de prévenir une aggravation des dommages.

Par courriel du 14 janvier 2014, A._____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Je note que vous avez reçu le courrier ci-joint le 22 octobre et que vous avez intentionnellement attendu plus de 2 mois pour me le

communiquer, ceci retardant inutilement la résolution de ces défauts.

Mr I. _____ a démenti vous avoir communiqué qu'il a "tenté de (me) joindre téléphoniquement entre 15 et 20 fois sans obtenir aucune réponse" confirmant votre déclaration malhonnête. De plus Mr I. _____ m'a avisé que vous lui avez communiqué plusieurs numéros sans préciser le bon numéro à contacter.

Afin d'éviter tous malentendus ou fausses déclarations de vos prestataires veuillez demander à Mr I. _____ de confirmer la date et l'heure de rdv par écrit afin de confirmer le rdv.

Je vous rappelle les règles et usages locatifs du canton de Vaud et vous demande de cesser immédiatement vos demandes abusives. Je note de plus vos contradictions prétendant vouloir "éviter une aggravation des dommages" alors que vous ignorez ces problèmes depuis janvier 2010. »

14. Le 16 janvier 2014, la gérance a mandaté J. _____ afin de remplacer, en collaboration avec I. _____, les rosaces des batteries de la salle de douche et de la salle de bain.

15. Le 17 janvier 2014, A. _____ a adressé à la gérance les trois courriers électroniques suivants :

« Je vous ai déjà signalé plusieurs dalles instables et dangereuses sur la terrasse autour de la maison. Je vous avise que suite aux pluies importantes depuis octobre 2013 plusieurs autres dalles supplémentaires sont maintenant instables et présentent un risque de chute important. Veuillez procéder à un contrôle complet de l'ensemble de la terrasse et vous assurer que toutes les dalles soient correctement remises en place, stables et ne présentent aucun risque.

Ces défauts sont à résoudre d'urgence. Le loyer sera consigné en cas d'absence de résolution au plus tard le 29 janvier 2014. »

« Je vous avise des défauts électriques suivants nécessitant le remplacement et ré-installation de prises et/ou interrupteurs :

- Prise murale cuisine se désolidarisant du mur et exposant les fils
- Combiné prise et interrupteur mural intérieur du garage se désolidarisant du mur
- Interrupteur va-et-vient de l'escalier ne fonctionnant plus normalement

Le loyer sera consigné en cas d'absence de résolution au plus tard le 29 janvier 2014. »

« Je vous avise d'un problème de fonctionnement des mitigeurs des salles de bain qui ne régulent pas normalement la température d'eau (récemment constaté par un plombier). Ceci pose en particulier problème pour l'utilisation de la douche. De plus plusieurs robinets vétustes sont à inspecter et remplacer si nécessaire afin d'en assurer le bon fonctionnement. Veuillez remédier à ces défauts.

Le loyer sera consigné en cas d'absence de résolution au plus tard le 29 janvier 2014. »

16. Par courriel du 19 janvier 2014, A._____ a informé la gérance que la serrure et la porte de la boîte aux lettres étaient endommagées et a menacé de consigner le loyer si le problème n'était pas résolu avant le 29 janvier suivant.

17. I._____ a effectué les travaux de silicone en janvier 2014. Dans sa facture du 22 janvier 2014, il a décrit les travaux effectués de la manière suivante :

- « 1) Protéger les lieux et nettoyage après travaux.
- 2) Couper les silicones sur le pourtour de la baignoire, du receveur de douche, refaire les joints silicone blanc, avec plombier confection de silicone derrière les rosaces de la douche et baignoire, y. c. toutes les fournitures.

TRAVAUX ONT ETE FAITS EN 2 JOURS POUR QUE LE CLIENT PUISSE UTILISER UNE SALLE D'EAU. »

18. Le 22 janvier 2014, A._____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Lors de vos visites vous avez constaté de fortes odeurs ainsi que d'importantes traces d'humidité dans la chambre adjointe à la salle de douche du 1er étage ainsi que la présence de la même odeur d'humidité dans la salle de douche. Cette chambre n'est plus utilisable depuis de nombreux mois. A ce jour vous n'avez toujours pas remédié de façon définitive à ce problème.

Concernant la chambre adjointe à la salle de bain parentale je vous ai déjà avisé d'infiltrations dans les murs et d'une odeur d'humidité. Ces infiltrations et odeurs s'étendent progressivement à la deuxième chambre adjointe à cette salle de bain.

Ces défauts sont à résoudre de façon définitive au plus tard le 29 janvier 2014. Après ce délai je vous avise que le loyer sera consigné à partir de fin janvier 2014 et ce jusqu'à la résolution complète de ces défauts (...) ».

19. Par lettre recommandée du 31 janvier 2014, A. _____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Suite à mes courriels je vous confirme l'existence des défauts suivants à remédier :

- fuites et/ou infiltrations d'eau dans la salle de bain parentale à l'étage causant en particulier de l'humidité et des moisissures dans la salle d'eau, le mur du couloir adjacent et le mur de la chambre annexe (ces infiltrations s'étendent et causeront d'autres défauts) ;

- fuites et/ou infiltrations d'eau dans la salle de douche à l'étage causant en particulier de l'humidité et des moisissures importantes dans la salle d'eau et la chambre annexe empêchant l'utilisation de cette chambre (ces infiltrations s'étendent et causeront d'autres défauts) ;

- infiltrations d'eau provenant des murs du garage causant de l'humidité dans le garage ;

- infiltrations d'eau dans la pièce du sous-sol côté rue avec odeurs d'humidité et de moisissure (ces infiltrations s'étendent et causeront d'autres défauts) ;

- les supports de la rambarde de sécurité de l'escalier intérieur se détachent du mur en béton ;

- courant d'air provenant de la hotte de la cuisine causant une perte de chaleur au rdc pendant l'hiver ;
- robinets mitigeurs des salles d'eau qui ne gèrent plus correctement la température de l'eau, en particulier la douche, et la nécessité de réparer ou remplacer des robinets vétustes (présentent un risque de brûlure) ;
- remplacement et ré-installation de multiples prises et/ou interrupteurs endommagés ou se désolidarisant des murs (cuisine, garage, escalier en particulier) ;
- dalles terrasses extérieures supplémentaires instables présentant un risque de chute ;
- boîte à lettre endommagée (porte colis et serrure à remplacer).

Par ce courrier le bailleur est mis en demeure de résoudre ces défauts au plus tard le 24 février 2014. Passé ce délai, et en l'absence de résolution de l'ensemble de ces défauts, le loyer de mars 2014 sera consigné ainsi que les loyers suivants jusqu'à la résolution complète. »

20. Par courriel du 6 février 2014, T._____, de la société H._____SA, a confirmé à A._____ le rendez-vous fixé au vendredi 14 février 2014 à 9 heures afin de procéder à des mesures d'humidité dans les murs et les plafonds concernés par le dégât d'eau au premier étage. Il a refusé de lui communiquer les rapports relatifs à ses investigations des 6 mai et 19 juin 2013.

21. Le 13 février 2014, la gérance a mandaté J._____ pour changer les batteries d'origine de la baignoire et de la douche.

22. La gérance a demandé à la société K._____Sàrl une offre « pour la neutralisation de l'infiltration d'eau au sous-sol générant des odeurs de moisissures ».

Dans un rapport du 14 février 2014, la société a exposé ce qui suit :

« Rapport d'intervention après sondage du 7 février 2014

Objectif : Recherche des causes des infiltrations sous le couvert et des moisissures dans la salle de jeux

1. Constats

1.1. Chambre au sous-sol :

- Odeurs de moisissures

1.2. Garage au sous-sol :

- Des infiltrations sont visibles sur le mur en béton

2. Recherches des causes

2.1. Sondage à la base du galandage pour l'extraction d'un échantillon de l'isolation

Structure en briques TC avec isolation en laine de verre, ces éléments sont secs

L'isolation est moisie avec une forte odeur

2.2. Contrôle du sac coupe-vent dans l'angle de la maison

2.3. Contrôle de la tête de la dalle entre le rez et sous-sol

Il y a un fer apparent rouillé

3. Conclusions

3.1. Chambre

Les moisissures constatées dans l'isolation entre le mur en béton et le galandage proviennent probablement d'un dégât d'eau antérieur et la laine de verre a moisie.

3.2. Garage au sous-sol

Les infiltrations proviennent du défaut au niveau du rez (tête de la dalle), ainsi que par le sac coupe-vent défectueux.

4. Travaux à exécuter

4.1. Chambre

Démontage du galandage y compris isolation

Traitement des moisissures (l'état du béton n'est pas connu avant démontage)

Réfection du galandage avec panneau Albatherm 40/100, avec enduit toilé et taloché.

4.2. Passage côté entrée

Dégager la tête de la dalle le long de la façade, traitement des fers (neutralisation de la rouille)

Fourniture et pose d'une étanchéité souple AS301 avec renforcement toilé, (ou Epalon avec résine) hauteur env. 50 cm sur la façade côté entrée (étanchéité tête de dalle)

Changement du sac coupe-vent

Remise en état du passage (...). »

23. Le 18 février 2014, la gérance a écrit à A. _____ ce qui suit :

« Nous accusons réception de votre recommandé du 31 janvier 2014 et en prenons bonne note.

Nous y répondons comme suit :

- La cause de l'infiltration d'eau a été résolue. Demeure la remise en état des parties touchées, après assèchement des lieux si nécessaire. Information qui nous sera communiquée par M. T. _____, conseiller technique auprès de dite entreprise.
- La société K. _____ Sàrl est intervenue pour faire un sondage et définir la cause de l'infiltration d'eau au sous-sol et dans le garage. Nous attendons le rapport et devis à cet effet.
- La main courante de l'escalier sera consolidée par M. I. _____ lors de son intervention pour la réfection du dommage consécutif au dégât d'eau du 1^{er} étage.
- L'infiltration d'air de la hotte n'a pas été retenue lors de l'inspection locale réalisée par la Présidente du Tribunal des Baux.
- L'adjudication de remplacement des mitigeurs des salles d'eau a été adressée à M. J. _____ le 13 février 2014 et une copie du bon vous a été communiquée simultanément.
- Les prises électriques et/ou interrupteurs de même que la boîte à lettres (serrure et porte de la boîte à paquet) découlent des menus travaux à charge du locataire selon l'article 9 des RULV dont un exemplaire est annexé.
- Dalles de la terrasse, ce sujet a déjà été débattu et nous ne réinterviendrons pas à ce sujet.

(...) »

24. Le 4 février 2014, la gérance a mandaté la société H. _____SA pour qu'elle procède à un contrôle d'humidité dans les pièces contiguës aux salles d'eau, ainsi que dans la pièce située sous la salle de douche, et pour qu'elle contrôle si les silicones posés étaient secs.

Le 18 février 2014, la société H. _____SA a rendu à la gérance le rapport suivant :

« Pour faire suite à la visite de notre conseiller technique, Monsieur T. _____, effectuée le 14 février 2014 sur le site mentionné en marge, nous sommes en mesure de vous soumettre le rapport suivant :

1. Constats

Contrôle des taux d'humidité dans les matériaux.

Au jour de la visite :

Au rez-de-chaussée, le plafond de la salle à manger est sec, spécifiquement à l'emplacement du dégât.

Au 1^{er} étage, les supports sont secs, exceptés dans la chambre sud-est les murs dorsaux et latéraux de la douche mitoyenne (> 100% sur h = 100cm env.). Certains plâtres sont fusés.

Mesures effectuées avec Gann 4050, électrode B60, Aquaboy.

2. Causes

Au 1^{er} étage, dans la salle de bain et la douche, l'étanchéité silicone aux fixations des porte-savons est défailante.

L'écoulement de la douche a été testé les 6 mai et 19 juin 2013. Aucune anomalie décelée.

Si une défaillance de l'écoulement s'était déclarée depuis, nous aurions très vraisemblablement détecté le 14 février 2014 de l'humidité dans le plafond de la salle à manger. Toutefois, le locataire semble considérer cette cause comme probable.

Par ailleurs, dans des cas peu fréquents, en cas de fissure des joints de carrelage associé à un déficit d'encollement des carreaux et d'étanchéité de la cabine, il peut se produire un transfert d'humidité dans les supports de murs.

3. Travaux à effectuer

Au 1^{er} étage, dans la salle de bain et la douche, pose d'une étanchéité silicone aux fixations des porte-savons.

Contrôles complémentaires éventuels de l'écoulement de la douche (percement sous le receveur, inspection par endoscope) et de l'étanchéité dorsale et latérale de la cabine de douche.

Dans la chambre sud-est, retrait de la tapisserie dans les zones concernées. Grattage des plâtres fusés. Assèchement des supports. Remise en état. Remise en état du parquet.

Dans le bureau sud, dans l'angle au dos de la porte, retrait/remplacement des tapisseries.

Sur le palier, retrait de plinthes sur le mur mitoyen à la salle de bain. Grattage de crépi. Remise en état.

Au rez-de-chaussée, dans la salle à manger, remise en état du plafond (...). »

25. Le 19 février 2014, la gérance a mandaté I. _____ pour exécuter les travaux visant à « remédier aux dommages résultant de l'infiltration d'eau des salles de douche et bains de la villa selon recommandation de H. _____ SA ».

26. A. _____ a consigné les loyers de mars à novembre 2014.

27. Le 26 mars 2014, A. _____ a écrit à la gérance en ces termes :

« Suite à mon courriel ci-dessous et à l'absence de résolution de ces défauts, il semble que vous n'avez pas correctement mandaté le plombier. Les défauts à inspecter et remédier concernent :

- salle de bains parentale : quatre robinets mitigeurs (1 baignoire, 2 lavabo, 1 bidet), robinets alimentation toilettes.

- salle de douche 1^{er} étage : deux robinets mitigeurs (1 douche, 1 lavabo), robinets alimentation toilettes.

- salle d'eau rdc : un robinet mitigeur (1 lavabo), robinets alimentation toilettes.

- cuisine : un robinet mitigeur (1 évier).

- buanderie sous-sol : un robinet mitigeur (1 lavabo).

- salle de douche sous-sol : deux robinets mitigeurs (1 douche, 1 lavabo), robinets alimentation toilettes.

A l'occasion de cette visite le plombier se doit aussi de contrôler l'ensemble des quatre toilettes.

Veillez vous assurer que ces travaux seront réalisés dans leur intégralité et dans les règles de l'art (...). »

28. Par demande du 20 juin 2014 adressée au Tribunal des baux, A. _____ a pris les conclusions suivantes :

« **L.-**

ORDRE est donné à la bailleuse B. _____ de procéder à la réparation immédiate des défauts affectant la chose louée, savoir :

- a) Fuites et/ou infiltrations d'eau dans la salle de bain parentale à l'étage, humidité et moisissures dans la salle d'eau, le mur du couloir adjacent et le mur de la chambre annexe, infiltrations et autres défauts associés ;
- b) Fuites et/ou infiltrations d'eau dans la salle de douche à l'étage, humidité et moisissures importantes dans la salle d'eau et la chambre annexe, infiltrations qui s'étendent et autres défauts associés ;
- c) Infiltrations d'eau provenant des murs du garage et humidité dans le garage et autres défauts associés ;
- d) Supports de la rambarde de sécurité de l'escalier intérieur se détachant du mur en béton ;
- e) Courant d'air froid provenant de la hotte dans la cuisine causant une perte de chaleur au rez-de-chaussée pendant l'hiver ;
- f) Infiltrations d'eau dans la pièce du sous-sol côté rue, humidité et moisissure, infiltrations qui s'étendent et autres défauts associés ;
- g) Robinets mitigeurs des salles d'eau qui ne gèrent plus correctement la température de l'eau, en particulier les douches, et la nécessité de réparer ou remplacer des robinets vétustes ;

- h) Remplacement et ré-installation de multiples prises et/ou interrupteurs endommagés ou se désolidarisant des murs - cuisine, garage, escalier en particulier ;
- i) Dalles terrasses extérieures supplémentaires instables présentant un risque de chute ;
- j) Boîte à lettres endommagée - porte colis et serrure à remplacer.

II.-

A compter du 20 juin 2013 et jusqu'à la réalisation des travaux mentionnés sous chiffre I.- ci-dessus, le montant du loyer net dû par A._____ à B._____ pour la location de la villa de Commugny est réduit à raison de 30 %.

III.-

Jusqu'à la réalisation des travaux prévus sous chiffre I.-, A._____ est autorisé à consigner le montant du loyer net dû pour la location de la villa de Commugny sur le compte UBS [...].

IV.-

Lorsque les travaux prévus sous chiffre I seront achevés, les loyers consignés seront libérés en faveur d'A._____ à hauteur du montant de la réduction de loyer à laquelle celui-ci a droit conformément au chiffre II.- ci-dessus.

V.-

Frais et dépens à la charge de la défenderesse. »

29. Le 25 juin 2014, la gérance a mandaté L._____ afin qu'il remette en état le parquet et la plinthe de la chambre contiguë à la salle de douche.

30. Par courriel du 11 août 2014, I._____ a demandé à A._____ qu'il lui propose des dates pour venir effectuer les travaux relatifs aux infiltrations d'eau des salles de douche et de bain, qu'il estimait à environ quatre à cinq jours de travail.

Par courriel du 27 août 2014, I._____ a proposé à A._____ les dates du 16 au 19 septembre 2014.

Par courriel du 29 août 2014, A. _____ a demandé à I. _____ qu'il identifie précisément la nature de son mandat, dès lors qu'il n'avait pas reçu d'ordre de travail récent.

Le 1^{er} septembre 2014, la gérance a écrit à A. _____ ce qui suit :

« Nous réagissons à la lecture de votre mail et vous confirmons que l'intervention de M. I. _____ vous a été communiquée par ordre de travail No 87577 du 22 octobre 2013, dont une copie est jointe. Ce travail a été admis par la Mobilière assurances qui répond du dommage dégâts d'eau et confirmé dans ce sens par leur courrier du 21 octobre 2013.

Dès lors, nous vous remercions de communiquer à M. I. _____ si ce travail peut se faire dans la période définie, soit du **16 au 19 septembre prochain**. A défaut, vous voudrez bien arrêter avec le prénommé une date définitive pour permettre la réalisation de ce travail (...). »

Par courriel du 3 septembre 2014, A. _____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Tout d'abord je note que l'ordre de travail joint date d'il y a presque un an. Comme vous le savez suite à votre visite les dégâts d'eau se sont étendus depuis et d'autres travaux supplémentaires sont à entreprendre en même temps. De plus il me semble que ce prestataire devait en principe aussi être mandaté pour remédier à plusieurs petits défauts additionnels durant cette même visite (absent de votre document).

De plus il est fortement souhaitable d'effectuer l'ensemble des travaux en même temps ceux-ci incluant entre autres le remplacement du parquet au sol endommagé par les dégâts d'eau.

Je note que les travaux prévus et/ou nécessaires vont affecter sérieusement 3 chambres sur 4 à l'étage (déplacement de meubles/lits, poussière et gravas, odeurs de produits chimiques et

peintures, etc.) ainsi que l'unique couloir d'accès aux chambres et salles d'eau du premier étage - rendant l'habitation inutilisable par une famille pendant la durée des travaux et ce en période scolaire. De plus je note que la durée des travaux excédera certainement 4 jours engendrant une gêne considérable pour le locataire et sa famille.

Je vous prie de bien vouloir m'aviser d'urgence des arrangements que vous avez prévu afin d'héberger notre famille pendant la durée des travaux et afin d'assurer un nettoyage professionnel rigoureux après les travaux et ce dans le but de planifier et de confirmer une date pour ces travaux.

Je vous rappelle à cette occasion que l'origine exacte des dégâts d'eau reste à déterminer avec certitude (...). »

Par courriel du 4 septembre 2014, la gérance a écrit à A. _____ ce qui suit :

« Nous prenons note de votre mail et vous en remercions. L'ordre de travail No 87577 du 22 octobre 2013, dont une copie de l'exemplaire qui vous a été adressé est joint, précise en pied de page, que sans nouvelles dans les dix jours, vous êtes prié de prendre directement contact avec l'entreprise précitée pour la planification des travaux. Quant aux travaux additionnels, **il s'agit de la consolidation de la main courante de l'escalier. Ce travail sera fait par M. I. _____, qui nous lit en copie, lors de sa prochaine intervention.**

Les dates proposées par M. I. _____ prénommé sont **du 16 au 19 septembre 2014 dès 8h.00.** Dates que vous voudrez bien confirmer par retour de mail.

Ces travaux seront réalisés ponctuellement par pièce et n'entraveront pas l'occupation des lieux. L'entreprise en question travaille de manière sérieuse et propre. Par ailleurs, au terme des travaux de peinture l'entreprise L. _____ pourra procéder au remplacement du parquet. Nous vous convions, aux termes des travaux de peinture, à organiser les travaux avec l'entreprise L. _____, selon notre ordre de travail du 25 juin 2014, dont vous avez reçu une copie.

Quant à l'origine du sinistre, elle a été déterminée par la société H._____SA et les travaux de réparation de la cause ont été réalisés (...). »

Par courriel du 8 septembre 2014, A._____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Premièrement je note l'omission des travaux additionnels du courriel de M. I._____ qui ne semble pas être correctement mandaté.

De plus je note que l'ordre de travail ne spécifie pas correctement l'ensemble des travaux à effectuer à l'étage. Veuillez compléter l'ordre de travail suite à votre dernière visite (concernant les 3 chambres). Je vous rappelle à cette occasion votre obligation de minimiser la perturbation et la gêne causée au locataire et ce en évitant de multiples visites inutiles. Dans ce but veuillez coordonner directement les entreprises I._____, L._____ et le nettoyeur afin d'effectuer ces travaux ensemble.

Compte tenu des temps de préparation et de séchage il est tout simplement impossible de réaliser ces travaux ponctuellement qui entraveront l'occupation des lieux : veuillez me fournir un planning de travail détaillé afin de permettre au locataire de se préparer aux restrictions imposées.

Lors de sa dernière visite l'entreprise I._____ a laissé un chantier sale et insalubre nécessitant un nettoyage complet. Veuillez confirmer les coordonnées de la société de nettoyage mandatée pour ces travaux.

Vous avez refusé de mettre à ma disposition les rapports de visites de la société H._____SA et ce malgré mes multiples requêtes. Je réitère ma requête afin de valider, ou non, leurs conclusions (les tests effectués étant incomplets).

Afin de planifier les travaux dans les plus brefs délais, veuillez me fournir d'urgence les ordres de travail complets ainsi qu'un planning détaillé (...). »

Par courriel du 11 septembre 2014, A. _____ a écrit ce qui suit à la gérance :

« Tout d'abord je note que vous n'avez toujours pas répondu à mon dernier courriel.

Suite à votre récente demande d'accès afin d'effectuer des travaux et de tenter de remédier à certains défauts, veuillez noter que certains des défauts de la villa constituent des moyens de preuve dans le cadre de la procédure du 20 juin 2014 auprès du Tribunal des baux. Le Tribunal a planifié une inspection locale pour le 10 décembre 2014 afin de constater ces défauts. Il est donc nécessaire de préserver ces preuves et par conséquent de suspendre les travaux concernant ces défauts jusqu'à l'inspection locale (...). »

Par courrier du 17 septembre 2014, l'avocat de la gérance a écrit à A. _____ ce qui suit :

« La gérance G. _____ SA m'a transmis votre courriel du 11 ct.

Une nouvelle fois, vous refusez de permettre aux entreprises dûment mandatées par ma cliente d'effectuer les visites, respectivement les travaux qui seraient nécessaires ensuite des défauts que vous auriez signalés à la gérance.

Cela est inadmissible et constitue une violation manifeste de vos obligations contractuelles.

Je vous rappelle en effet que vous êtes dans l'obligation de laisser effectuer les travaux notamment s'il s'agit de procéder à des réparations nécessaires.

Oserais-je vous rappeler que tant la gérance que ma collaboratrice ont trouvé porte close alors qu'une visite avait été dûment annoncée et organisée ?

Une nouvelle visite a été prévue avec votre avocate, visite que vous avez voulu court-circuiter le matin même et qui n'a pu se dérouler finalement que sur une dizaine de minutes.

Depuis, et alors que vous ne faites que de vous plaindre perpétuellement de soi-disant défauts de votre logement, vous refusez toute collaboration avec les entreprises mandatées, que ce soit en refusant purement et simplement les rendez-vous, en fermant la porte aux entreprises, ou en ne répondant pas à leurs sollicitations.

Cela est inadmissible.

Aussi, la présente vaut avertissement au sens de l'art. 257f al. 3 CO.

Si vous persistez à ne pas respecter vos obligations contractuelles, le bail sera résilié (...). »

Par courriel du 25 septembre 2014, I. _____ a écrit à A. _____ ce qui suit :

« Je suis de l'entreprise I. _____ dont vous avez déjà reçu divers courriels pour des travaux à exécuter chez vous.

Comme vous ne m'avez pas répondu aux dates pour exécuter les travaux chez vous (mail daté du 27.08.2014) pour le compte de la régie G. _____ SA, je vous redemande de me communiquer de nouvelles dates DE VOTRE PART à partir du mois de novembre.

Je pense que cela vous laisse le temps de m'en communiquer et moi de l'agender (...). »

31. Le 25 septembre 2014, A. _____ a requis du Tribunal des baux qu'il ordonne un constat d'urgence, subsidiairement une inspection locale des défauts au premier étage de la maison. B. _____ s'est opposée à cette requête.

32. Le 13 octobre 2014, A. _____ a écrit à I. _____ ce qui suit :

« Je fais suite à nos courriels et vous prie de communiquer par courrier, la communication par courriels étant problématique.

Concernant les travaux à effectuer et dans l'attente d'une décision du Tribunal des baux, je vous propose d'effectuer la réparation de la trace d'humidité au plafond du rez-de-chaussée suite aux fuites

d'eau, conformément à la décision du Tribunal des baux du 25 juillet 2013, les vendredis 17 octobre 2014 dans la matinée ou le mardi 21 octobre 2014.

Compte tenu de l'absence regrettable de nettoyage du chantier lors de votre dernière visite, je vous prie de m'aviser des mesures que vous prendrez pour vous assurer de la propreté du chantier lors de votre prochaine visite. (...) »

33. Par courrier recommandé du 13 octobre 2014, A. _____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Les loyers jusqu'au 28 février 2014 ont été récemment déconsignés en votre faveur. Au 28 février 2014 les défauts identifiés au paragraphe II de la décision du Tribunal des baux du 25 juillet 2013 n'ont pas été remédiés.

Par décision du 10 juillet 2014 devenue définitive et exécutoire, le Tribunal des baux a accordé au locataire les réductions de loyer suivantes à compter du 1^{er} juillet 2013:

- Aire de stationnement : 2 %
- Portail d'accès du jardin : 3 %
- Dalles de la terrasse : 2 %
- Défaut de réception signal télévision : 2 %

Ces réductions sont maintenant dues pour la période du 1 juillet 2013 au 28 février 2014 conformément à la décision du Tribunal. La somme due est constituée de :

- Période 1 juillet 2013 au 31 janvier 2014 : 3'024 fr (7 mois; loyer de 4'800 fr.) plus
- Période du 1 février 2014 au 28 février 2014 : 384.75 fr. (1 mois ; loyer 4'275 fr.)

Il est souhaitable de déduire le montant de 342.50 fr. conformément à la décision modifiée du 10 juillet 2014. Ce courrier est une mise en demeure pour le paiement de la somme de 3'066.25 fr. au plus le 22 octobre 2014 sur le compte [...]. En l'absence je ferai valoir mes droits en justice.

Veillez effectuer les travaux conformément à la décision du 25 juillet 2013 dans les plus brefs délais et me faire parvenir copies des ordres de travail. »

34. Par formule officielle du 27 octobre 2014, G. _____ SA a résilié le bail d'A. _____ et de son épouse avec effet au 1^{er} avril 2015.

35. Le 5 novembre 2014, B. _____ a conclu au rejet de la requête d'A. _____ du 20 juin 2014.

36. Par décision du 10 novembre 2014, le Président du Tribunal des baux a rejeté la requête de preuve à futur formée le 25 septembre 2014 par A. _____.

37. Par courrier recommandé du 20 novembre 2014, A. _____ a écrit à la gérance ce qui suit :

« Je fais suite à mon courriel du 8 septembre 2014 resté sans réponse.

Je note avec plaisir qu'après un délai d'un an vous avez enfin l'intention de réparer les défauts de la chambre Sud-Ouest. Par contre je reste très inquiet par **l'absence de résolution des 14 autres défauts** ci-dessous pour lesquels aucun ordre de travail n'a été produit :

- aire de stationnement, dalles de la terrasse, trace d'humidité plafond rdc, frigidaire, portail jardin, antenne télévision – par **jugement définitif et exécutoire du 25 juillet 2013** ;
- chambre Nord-Est, chambre Nord-Ouest, infiltrations garage, infiltrations pièces sous-sol, prises électriques, main courante, dalles terrasses, boîte à lettre – par **requête du 20 juin 2014 au Tribunal des baux**.

Concernant la chambre Sud-Ouest votre prestataire M. I. _____ a été contacté à de multiples reprises dernièrement le 13 octobre 2014. Ayant systématiquement refusé de produire les rapports de vos intervenants, une requête auprès du Tribunal des baux a été nécessaire. Votre refus intentionnel a considérablement retardé la

planification et la résolution des défauts. Sur la base de ces rapports je vous prie de clarifier la nature précise des travaux à effectuer par M. I. _____ et en particulier :

- L'assèchement nécessaire des murs n'a été ni effectué ni spécifié ;
- Les réparations à effectuer au mur de la chambre Nord-Est à côté de la salle de bain ne sont pas spécifiées ;
- Les réparations à effectuer au mur de la chambre Nord-Ouest à côté de la salle de bain ne sont pas spécifiées ;
- La réparation des plaintes (sic) dans le couloir n'est pas spécifiée ;
- La réparation de la trace d'humidité au plafond n'est pas spécifiée dans l'ordre de travail ;
- La réparation de la main courante de l'escalier n'est pas spécifiée dans l'ordre de travail.

De plus et compte tenu de la perturbation importante qui sera causée par ces travaux je réitère ma requête du 8 septembre 2014 pour un planning détaillé des travaux à effectuer afin de permettre au locataire de se préparer aux restrictions imposées. Ce planning devra inclure les travaux de réparation des murs ainsi que de réparation des boiseries et parquets à effectuer par la même occasion.

Lors de ses précédentes visites l'entreprise I. _____ a laissé un chantier sale nécessitant plusieurs heures de nettoyage de ma part. Les travaux affecteront 3 chambres sur 4 à l'étage. Celles-ci contiennent du matériel sensible à la poussière (électronique, informatique, etc.). De plus ces travaux causeront une gêne considérable (déplacement de meubles/lits, poussière et gravas, odeurs de produits chimiques et peintures, etc.). Je vous prie de m'informer des mesures prises et de faire le nécessaire afin de protéger les biens et les conditions de vie du locataire.

Afin de commencer rapidement je vous avise que M. I. _____ peut accéder au domicile les 27 et 28 novembre en matinée. Je vous prie de répondre rapidement afin d'éviter tout retard. »

38. Une inspection locale et l'audience de conciliation – le cas échéant de débats – ont eu lieu le 10 décembre 2014. Le Tribunal des baux a constaté ce qui suit :

- dans la chambre d'ami du premier étage : une partie du papier peint du mur qui jouxte la salle de bain est parti ; il n'est pas constaté la présence d'humidité au toucher ; le plâtre est légèrement abîmé et le papier peint enlevé dans un des angles de la chambre ; le parquet est très légèrement soulevé près de la paroi ;
- dans la salle de douche du premier étage : les joints, la rosace du mitigeur, le mitigeur lui-même et les joints en silicone ont été refaits, en janvier 2014 selon les explications du demandeur ; le joint du porte-savon n'a pas été refait et l'on constate un espace noirâtre sur le plan de contact entre la paroi et le porte-savon ; selon le demandeur, il n'y a plus de problème de fuite d'eau depuis que le mitigeur a été remplacé en février 2014 ;
- dans la salle de bain parentale du premier étage : les joints de la baignoire, le mitigeur et sa rosace ont été refaits, mais pas les joints du porte-savon, ni les mitigeurs des lavabos ; les robinets des lavabos fonctionnent ; sur le pan de mur entre la salle de bain et la chambre parentale, on observe que le papier peint ne plaque plus complètement et qu'il est légèrement décollé sur une partie du mur ;
- dans le bureau situé au nord-ouest, au premier étage : on constate, derrière la porte, une légère tache au bas de l'angle du mur ; il n'y a pas d'humidité perceptible au toucher ; le papier peint est décollé sur une surface de 20 cm sur 10 cm ; on remarque une tache jaunâtre à la hauteur de laquelle le papier peint est légèrement décollé ;
- dans la cuisine : la prise électrique installée derrière le plateau de travail est descellée ; une légère entrée d'air

froid est ressentie lorsque l'on place la main sous la hotte de ventilation ;

- dans l'escalier menant au sous-sol : les chevilles de la dernière partie de la rambarde de sécurité sont légèrement descellées ;
- dans le garage : le mur en béton comporte quelques taches, qui pourraient être interprétées comme des indices de la présence d'eau, mais qui sont sèches ; selon le demandeur, il y a des infiltrations d'eau lors de fortes pluies, mais il n'y a pas eu d'inondation ; la prise électrique avec interrupteur près de la porte du garage est descellée ;
- dans la pièce annexe au garage : aucune trace de moisissure n'est visible, mais une odeur d'humidité est perceptible ; dans la salle de douche attenante, le mitigeur n'a pas été remplacé et il est constaté que l'eau chaude ne vient qu'après quelques secondes ;
- à l'extérieur : la porte à colis de la boîte à lettres est tordue et sa serrure est cassée, de sorte qu'elle ne ferme plus ; sur le chemin qui mène à l'entrée de la maison, une dalle, légèrement descellée, bouge lorsqu'on pose le pied dessus.

Entendue en qualité de témoin, [...], gérante auprès de la régie G. _____ SA, a déclaré qu'il était particulièrement compliqué de mettre en place des travaux avec A. _____, que les maîtres d'état avaient beaucoup de peine à le joindre et que celui-ci proposait des dates à trop brefs délais.

Citée à comparaitre, l'épouse d'A. _____ a refusé de témoigner.

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 2010 ; RS 272]), dans les causes non patrimoniales ou dans les affaires 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). Tel est le cas en l'espèce, dès lors que le loyer net est de 4'800 fr. depuis le 1^{er} janvier 2010 et de 4'275 fr. depuis le 1^{er} février 2014, et que l'appelant a demandé une réduction de loyer de 30 % depuis le 20 juin 2013 devant le Tribunal de première instance.

Formé dans les trente jours à compter de la notification de la décision motivée (art. 311 al. 1 CPC), compte tenu des fêtes d'été (art. 145 al. 1 let. b CPC), et par une partie qui a un intérêt digne de protection (art. 59 al. 2 let. a CPC), l'appel est recevable.

En première instance, l'appelant a conclu à une réduction de loyer de 30 % à partir du 20 juin 2013, tant que les travaux pour dix défauts constatés aux trois étages de la maison et à l'extérieur n'auraient pas été réalisés. En deuxième instance, l'appelant conclut à une réduction de loyer de 2 % ou 3 % à partir du 1^{er} octobre 2013 jusqu'à complète élimination de quatre défauts constatés, ainsi qu'à une réduction de loyer de 10 % depuis le 1^{er} octobre 2014 jusqu'à complète élimination des défauts constatés au premier étage de la maison. Il s'agit donc d'une réduction des conclusions, laquelle est toujours possible au regard de l'art. 317 al. 2 CPC (Tappy, CPC commenté, Bâle 2011, n. 11 ad art. 230 CPC ; Schweizer, CPC commenté, Bâle 2011, n. 28 ad art. 227 CPC).

2. L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC. Elle peut revoir librement l'appréciation des faits

sur la base des preuves administrées en première instance (JdT 2011 III 43 consid. 2 et les réf.).

3.

3.1 L'appelant soutient en substance que quatre défauts ne seraient pas minimes et justifieraient des réductions de loyer.

3.2 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 (Code des obligations du 30 mars 1911 ; RS 220). Elle suppose la comparaison entre l'état réel de la chose et l'état convenu (ATF 135 III 345 consid. 3.2).

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, ainsi que le montant du loyer (TF 4A_281/2009 du 31 juillet 2009 consid. 3.2). 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 (TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1 ; Tercier/Favre/Bugnon, Les contrats spéciaux, Zurich 2009, n. 2061). Le défaut peut être esthétique, le locataire étant en droit d'escompter que l'apparence de la chose louée corresponde à des standards normaux (TF 4C.527/1996 du 29 mai 1997 consid. 3a et les réf. citées, publié in SJ 1997 p. 661).

Selon les art. 259a al. 1 let. b et 259d CO, en cas d'apparition de défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire et auxquels il n'est pas tenu de remédier à ses frais, et lorsque ces défauts entravent ou restreignent l'usage pour lequel la chose a été louée, le locataire peut exiger du bailleur une réduction proportionnelle du loyer à partir du moment où le bailleur a eu connaissance du défaut et jusqu'à l'élimination de ce dernier. Parmi les défauts qui surviennent pendant la

durée du bail, la loi distingue, d'une part, les menus défauts, à la charge du locataire (art. 259 CO) et, d'autre part, les défauts de moyenne importance et les défauts graves, qui ouvrent au locataire les droits prévus à l'art. 259a CO, en particulier la remise en état de la chose, la réduction du loyer et les dommages-intérêts (TF 4C.288/2005 du 9 décembre 2005 consid. 2.1.1 ; TF 4C.368/2004 du 21 février 2005 consid. 4.1). La doctrine est partagée en ce qui concerne les menus défauts. D'après certains auteurs, ils ne justifient aucune réduction dans la mesure où ils n'affectent pas l'usage des locaux (Lachat, *Le droit du bail*, Lausanne 2008, pp. 226 s. et les réf. citées ; *Le droit suisse du bail à loyer*, 2011 (Commentaire SVIT), n. 64 ad Remarques préliminaires aux art. 258-259i CO), alors que pour d'autres, seuls ceux qui relèvent du devoir d'entretien et de réparation du locataire au sens de l'art. 259 CO ne sont pas couverts par l'art. 259d CO (Higi, *Zürcher Kommentar*, Zurich 1994, n. 8 ad art. 259d et les réf. citées).

Selon la jurisprudence fédérale, pour qu'une réduction de loyer soit justifiée, l'objet remis à bail doit être affecté d'un défaut de moyenne importance au moins. Un tel défaut restreint l'usage convenu, sans l'exclure ni l'entraver considérablement. Un défaut de moyenne importance justifiant une réduction de loyer peut résulter de deux cas de figure : soit l'usage de la chose louée est restreint dans une mesure de l'ordre de 5 % au moins, soit un défaut mineur se prolonge sur une longue période sans que le bailleur, informé, ne prenne les mesures nécessaires, de sorte qu'une atteinte à la jouissance de la chose louée doit être admise (ATF 135 III 345 consid. 3.2, CdB 2009, p. 83 ; TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003 consid. 3.3 et 3.6, CdB 2004, p. 33).

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 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 4A_222/2012 du 31 juillet 2012 consid. 2.2 ; ATF 130 III 504 consid. 4.1).

A titre d'exemple, le Tribunal fédéral a admis une réduction de 2 % pour un défaut esthétique, soit une moquette endommagée à l'entrée d'un immeuble qui n'avait pas été changée malgré les demandes répétées des locataires (TF 4C.97/2003 du 28 octobre 2003, CdB 2004, p. 33). Une réduction de loyer de 5 % a été admise par la jurisprudence vaudoise pour des cas de traces de moisissures sur un mur (CREC I 18 août 2011/222 consid. 3c/bb), d'un four inutilisable (CREC I 1^{er} octobre 2009/501 consid. 3), de défaut d'accès motorisé à l'entrée d'une école privée (CREC I 22 août 2012/43 consid. 5c/bb), de bruit et d'odeur causés par les usagers d'un centre de formation qui fumaient durant les pauses au pied de l'immeuble (CREC I 28 mars 2012/29 consid. 5). Dans le canton de Genève, la Cour de justice a admis une diminution de loyer de 5 % dans le cas d'un appartement où la porte palière n'était pas étanche aux fuites d'air et où le papier peint devait être refait dans une pièce secondaire (salle de jeux) (ACJC/1007/2009 du 7 septembre 2009).

La réduction de loyer est due dès que le bailleur a connaissance du défaut et jusqu'à ce qu'il y remédie (Commentaire SVIT, n. 11 ad art. 259d CO ; Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Bâle 2010, n. 15 ad art. 259d CO ; Lachat, op. cit., p. 255).

3.3

3.3.1 L'appelant réclame une baisse de loyer de 2 % s'agissant du défaut relatif à la rambarde de sécurité de l'escalier intérieur menant au sous-sol. Il expose que ce défaut existerait depuis deux ans et constituerait une restriction importante dans son usage, dès lors qu'une fixation ferme serait nécessaire pour prévenir les chutes. Les premiers

juges ont retenu que l'intimée avait reconnu que ce travail lui incombait et que celle-ci devait procéder à la remise en état de la rambarde. Toutefois, dans la mesure où seules les chevilles de la dernière partie de la rambarde étaient légèrement descellées, l'usage de la chose louée n'était pas entravé dans une mesure telle qu'une réduction de loyer se justifiait.

On ne saurait suivre l'argumentation de l'appelant sur ce point : d'une part parce que l'inspection locale du 10 décembre 2014 a démontré que les chevilles de la rambarde ne sont que légèrement et non complètement descellées, d'autre part parce que cela affecte uniquement la partie inférieure de la main courante et non pas son intégralité. Comme retenu par les premiers juges, il y a lieu de constater que ce défaut n'affecte pas notablement l'usage de la chose louée. Quant à la durée du défaut, rien au dossier ne permet d'établir que celui-ci date de septembre 2013 et l'appelant n'indique aucun élément susceptible de confirmer ses déclarations. L'appréciation des premiers juges selon laquelle ce défaut ne justifie pas une réduction de loyer doit par conséquent être confirmée.

3.3.2 L'appelant soutient que les défauts affectant la boîte aux lettres dureraient depuis 17 mois et constitueraient une restriction importante dans son utilisation, ce qui justifierait une baisse de loyer de 2 ou 3 %. Les premiers juges ont retenu que la bailleuse devait remettre en état la porte à colis de la boîte aux lettres qui était maillée et réparer sa serrure qui était hors d'usage. A l'instar du défaut affectant la rambarde de sécurité, ils ont retenu que la perte d'usage de la chose louée n'était pas suffisamment importante pour légitimer une réduction de loyer.

En l'espèce, il ressort du procès-verbal de l'inspection locale que la porte à colis de la boîte aux lettres est tordue, qu'elle ne ferme pas et que sa serrure est cassée. Avec les premiers juges, il faut considérer qu'il s'agit d'une entrave mineure, dès lors que le défaut ne concerne que la partie « colis » de la boîte aux lettres et que la fonction « lettres » peut toujours être utilisée. En outre, l'appelant n'établit pas que ce défaut aurait duré 17 mois, étant précisé que le calcul de la durée du défaut ne

saurait aller au-delà de la date du jugement attaqué. Le grief de l'appelant doit par conséquent être rejeté et l'appréciation des premiers juges doit être confirmée.

3.3.3 L'appelant fait valoir une baisse de loyer de 2 ou 3 % pour les défauts constatés au sous-sol dans le garage et de 3 % pour les défauts constatés dans la pièce annexe au garage. Il expose que les infiltrations d'eau perdurent depuis deux ans et que l'odeur d'humidité dans la pièce annexe dure depuis 17 mois. Il y aurait ainsi un défaut d'étanchéité qui implique une réduction de loyer. Les premiers juges ont retenu qu'il existait des infiltrations visibles sur le mur en béton du garage et qu'une odeur d'humidité était perceptible dans la pièce annexe. Ils ont ordonné à la bailleuse de mettre en œuvre tous les travaux propres à remédier à ces infiltrations d'eau, mais ont considéré que ces défauts n'entravaient pas l'usage des locaux de manière significative. Plus en détail, ils ont relevé que l'appelant n'avait pas été empêché d'utiliser le garage, ce d'autant qu'il avait expliqué que des infiltrations ne survenaient qu'en cas de fortes pluies et qu'il n'y avait jamais eu d'inondation. Quant au local annexe, les premiers juges ont observé que la majeure partie de celui-ci était enterrée et ne répondait pas aux conditions nécessaires pour être qualifié d'habitable. Ainsi, à supposer que cette pièce puisse servir de lieu de stockage, il n'était pas établi que le défaut constaté pouvait entraver cet usage.

En l'espèce, l'inspection locale du 10 décembre 2014 a révélé que le mur en béton du garage comportait quelques taches pouvant être interprétées comme des indices de la présence d'eau, mais qui étaient sèches en l'état. L'appelant n'a jamais été empêché d'utiliser le garage, puisqu'il a lui-même admis que des infiltrations d'eau n'apparaissaient qu'en cas de fortes pluies et que le garage n'avait jamais été inondé. Quant à la pièce annexe, les premiers juges expliquent de façon convaincante que même si elle devait servir de lieu de stockage, l'odeur d'humidité perçue n'entraverait pas un tel usage. Il s'agit donc là de défauts mineurs qui n'entravent que peu, voire pas du tout l'usage de la chose louée. Par ailleurs, on ne dispose d'aucun élément prouvant que ces

défauts durent depuis deux ans pour le garage et 17 mois pour la pièce annexe, comme l'appelant le soutient, et celui-ci n'expose pas en quoi l'usage de ces pièces serait entravé pour prétendre à une réduction de loyer. Son moyen est par conséquent infondé.

4. L'appelant demande également que son loyer mensuel net soit réduit de 10 % à compter du 1^{er} octobre 2014, subsidiairement à compter du 27 novembre 2014, jusqu'à complète élimination des défauts constatés au premier étage. Il cite le contenu des courriers à/de la gérance du jugement entrepris en soutenant que ses requêtes auprès de la gérance n'étaient pas chicanières, que les correspondances démontrent qu'il ne s'opposait pas aux travaux, qu'il a agi de bonne foi en sollicitant un planning détaillé afin de pouvoir minimiser les désagréments occasionnés et qu'il a proposé d'autres dates pour les travaux.

Comme exposé par les premiers juges, il apparaît clairement que l'appelant a remis en cause l'ordre de travail adressé à I. _____ (courriel du 29 août 2014), alors que l'entrepreneur avait proposé au locataire les dates d'intervention du 16 au 19 septembre 2014 (courriel du 27 août 2014), et que l'appelant a insisté de manière injustifiée pour obtenir un planning détaillé des travaux, alors que la gérance lui avait garanti que les travaux seraient réalisés ponctuellement par pièce afin de ne pas entraver l'occupation des locaux (courrier du 4 septembre 2014). C'est donc bien par son attitude oppositionnelle et ses nombreuses chicaneries que l'appelant a, quoi qu'il en dise, retardé la mise en œuvre des travaux prévus. Il admet d'ailleurs lui-même dans son mémoire (point 23 et conclusion) qu'il a pris toutes les mesures nécessaires pour permettre aux travaux d'être effectués à partir du 27 novembre 2014 seulement. Dans ces circonstances, c'est à juste titre que la réduction de loyer de 10 % a été accordée du 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2014.

5. Il s'ensuit que l'appel doit être rejeté selon le mode procédural de l'art. 312 al. 1 CPC et le jugement entrepris confirmé.

Les frais judiciaires de deuxième instance qui doivent être arrêtés à 650 fr. (art. 62 al. 1 TFJC [tarif des frais judiciaires en matière civile du 28 septembre 2010 ; RSV 270.11.5]), seront mis à la charge de l'appelant, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC).

Il ne sera pas alloué de dépens de deuxième instance, dès lors que l'intimée n'a pas été invitée à se déterminer.

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 650 fr. (six cent cinquante francs), sont mis à la charge de l'appelant A._____.
- IV.** L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

La greffière :

Du 27 octobre 2015

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

La greffière :

Du

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

- A. _____
- Me Philippe Conod (pour B. _____)

La Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse est supérieure à 15'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

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

- Tribunal des baux

La greffière :